



# Jaarverslag 2018

# Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2018 van Woningstichting Barneveld, met daarin opgenomen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Met dit jaarverslag willen wij alle belanghebbenden van Woningstichting Barneveld inzicht geven in de geleverde prestaties en ons verantwoorden over het gevoerde beleid. Ook nemen wij u graag mee in de wereld achter onze zichtbare activiteiten.

<b>Deel 1 volkshuisvestingsverslag</b>	<b>5</b>
1.1 Betaalbaarheid	6
1.1.1 Huurprijsbeleid	6
1.1.2 Huurincasso	7
1.2 Beschikbaarheid	9
1.2.1 Nieuwbouw, aankoop en sloop	9
1.2.2 Inschrijvingen en woningzoekenden	13
1.2.3 Toewijzing en uitvoering woonruimteverdeling	15
1.2.4 Het verhuren van woningen: bijzondere doelgroepen	18
1.3 Duurzaamheid en kwaliteit	19
1.3.1 Duurzaamheid	19
1.3.2 Energie-index	20
1.3.3 Onderhoud	21
1.4 Leefbaarheid en verbinding	22
1.4.1 Leefbaarheid	22
1.4.2 Activiteiten per wijk/kern	24
1.4.3 Het betrekken van huurders bij beleid en beheer	24
1.5 Wensportefeuille	25
1.5.1 Verkoop van woningen	26
1.5.2 Bedrijfsonroerendgoed (bog)	26
1.5.3 Vereniging van eigenaren (vve)	27
1.6 Voortgangsrapportage prestatieafspraken 2018	28
1.7 Financieel beleid en beheer	36
1.8 Deelnemingen	42
1.9 Verklaring van het bestuur	43

<b>Deel 2 jaarverslag</b>	<b>45</b>
2.1 Verslag van het bestuur	46
2.1.1 Organisatie	46
2.1.2 Risico's en risicobeheersing	47
2.1.3 Personeel	51
2.1.4 Algemeen	54
2.1.5 Samenwerkingsverbanden	54
2.1.6 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	55
2.2 Verslag van de raad van commissarisse	56
2.2.1 Goed ondernemingsbestuur	56
2.2.2 Governancestructuur	56
2.2.3 Remuneratierapport	57
2.2.4 De controle van de financiële verslaglegging	58
2.2.5 Informatie over de raad van commissarissen	60
2.2.6 Preadvies van de raad van commissarissen	63
<b>Deel 3 jaarrekening</b>	<b>65</b>
3.1 Balans per 31 december 2018	66
3.2 Winst- en verliesrekening over 2018	68
3.3 Kasstroomoverzicht	70
3.4 Naar daeb en niet-daeb gescheiden	72
3.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering	74
3.6 Toelichting op de balans per 31 december 2018	90
3.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018	106
3.8 Overige informatie	117
<b>Deel 4 overige gegevens</b>	<b>121</b>
4.1 Resultaatbestemming	122
4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	124





# Deel 1

## Volkshuisvestingsverslag

In dit onderdeel van het jaarverslag geven wij inzicht in onze resultaten op volkshuisvestelijk gebied, getoetst aan ons strategisch plan 2018-2022.

# 1.1

## Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van het wonen voor onze doelgroepen is ons belangrijkste strategische doel. Bij de betaalbaarheid kijken we nadrukkelijk niet alleen naar de huur, maar naar de totale woonlasten. Wij realiseren betaalbaarheid door voldoende woningen aan te bieden in de goedkope en betaalbare huurprijsklassen. Daarnaast voerden wij in 2018 een inflatievolgende huuraanpassing door.

### 1.1.1 Huurprijsbeleid

---

#### Huurontwikkeling

Ook in 2018 was de huursombenadering van kracht. De huursombenadering houdt in dat de gemiddelde huursom van zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar slechts met een beperkt percentage mag stijgen. Dat percentage is de inflatie, verhoogd met één procentpunt. Onder de huursom vallen de jaarlijkse huurverhoging, maar ook de wijziging van de huurprijs van een woning als deze aan een nieuwe huurder wordt toegewezen (huurharmonisatie). In de prestatieafspraken 2018 met de gemeente Barneveld en de Huurdersvereniging Barneveld namen we ons eigen doel op, te weten een inflatieneutrale huurverhoging voor de inkomens tot € 41.056. Het uitgewerkte voorstel hiervoor hebben we besproken met Huurdersvereniging Barneveld. Op grond van het voorstel bedroeg de huurverhoging voor alle woningen per 1 juli 2018 1,4%, tenzij in de huurovereenkomst afwijkende voorwaarden over huuraanpassing waren opgenomen. We pasten geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Afwijkende huurvoorwaarden gelden niet voor niet-DAEB woningen en het overige vastgoed. DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Diensten van algemeen economisch belang van woningcorporaties zijn bijvoorbeeld het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Onder niet-DAEB valt het bouwen, verhuren en beheren van duurdere huurwoningen en de eigen huisvesting van de corporatie.

#### Huurharmonisatie

In 2018 stelden we nieuw (streef)huurbeleid vast. In ons DAEB-woningbezit stellen wij de streefhuur op 75% van de markthuur. Daarbij streven we ernaar om 85% van onze woningen in de goedkope en betaalbare huurklasse te verhuren. Wanneer de huur van een woning wordt opgezegd, adverteren we de woning met de streefhuur. Als de kandidaat huurder die als eerste in aanmerking komt voor de woning recht heeft op huurtoeslag wordt de huurprijs verlaagd naar de aftoppingsgrens. Zo voldoen we aan de richtlijnen voor het passend toewijzen. Hierdoor bepaalt de combinatie van de samenstelling van het huishouden met het gezamenlijk inkomen uiteindelijk de hoogte van de huurprijs. Dit zogenaamde tweehurenbeleid kan leiden tot een lagere huurprijs dan de vastgestelde streefhuur bij toewijzing van de woning aan een nieuwe huurder. In 2018 pasten we dit 53 keer toe. Dit is exclusief de nieuwbouwwoningen die we nagenoeg allemaal tegen huren op de eerste aftoppingsgrens aanbieden. In de loop van 2019, twaalf maanden na het in werking treden van het tweehurenbeleid, evalueren we de slaagkansen van de diverse doelgroepen. Als dat nodig is, herijken we het tweehurenbeleid.

## 1.1.2 Huurincasso

Voor 2018 was ons doel om de huurachterstanden terug te dringen ten opzichte van 2017. Het totale bedrag aan huurachterstand liep echter iets op. Een huurder van bedrijfsmatig vastgoed is verantwoordelijk voor een groot bedrag (7%) in de achterstand. Onze aanpak, waarbij we in een vroeg stadium van een achterstand persoonlijke aandacht besteden aan de huurder, geeft goede resultaten: met bijna 95% van de huurders met wie we persoonlijk contact hebben, kunnen we afspraken over een betalingsregeling maken. Het is van belang dat we al in een vroeg stadium afspraken maken. Als de betalingsachterstand oploopt, wordt het nakomen van afspraken voor de huurder steeds lastiger.

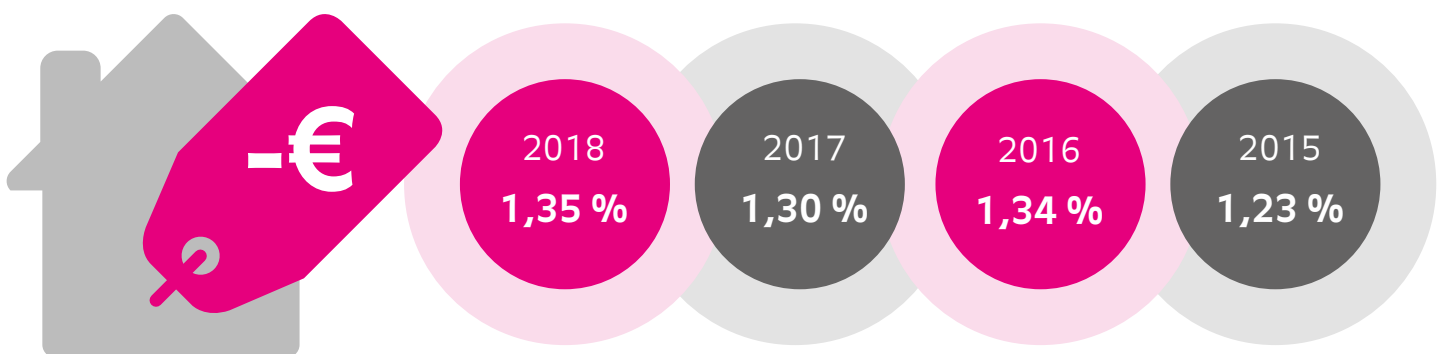
In 2018 werkten we samen met de gemeente Barneveld en Elan aan het herijken van het convenant dat tot doel heeft huurachterstanden en ontruiming te voorkomen in combinatie met de pilot schuldhulpverlening/vroegsignalering. We ronden het convenant in februari 2019 definitief af. Onder het convenant gaan professionals in een vroegtijdig stadium op huisbezoek bij huishoudens die de huur niet hebben betaald. We verwachten hiermee resultaten te behalen en werken in 2019 gericht verder aan het terugbrengen van de huurachterstanden.

### Huurachterstand 31 december 2018

Jaar	Huurders	Achterstand	In handen van incassobureau of deurwaarder (incl. WSNP*)		Zittende huurders bij incassobureau of deurwaarder		Vertrokken huurders bij incassobureau of deurwaarder	
	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag
2018	369	€392.515	84	€ 188.878	58	€ 116.564	26	€ 72.313
2017	358	€ 374.692	85	€ 188.499	56	€ 104.416	29	€ 84.084
2016	361	€ 375.801	86	€ 189.108	55	€ 112.054	31	€ 77.054
2015	337	€ 337.362	72	€ 141.791	39	€ 65.104	33	€ 76.687

\*WSNP: Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen

### Huurachterstand als percentage van de bruto jaarhuur



Begin 2019 starten wij met een Self Service Scenario (SSS) voor betalingsregelingen. Dit houdt in dat de huurder zelf online een betalingsregeling kan voorstellen bij maximaal één maand huurachterstand. Naar aanleiding van het voorstel hebben we altijd persoonlijk contact met de huurder.

Sinds de ingebruikname van de nieuwe interactieve website in 2018 kunnen onze huurders via het klantportaal een automatische incasso van de huur aanvragen en/of het bankrekeningnummer dat gebruikt wordt voor de huurbetaling wijzigen.

### Ontruiming

We spannen ons in om het aantal ontruimingen zo laag mogelijk houden. In 2018 hoefden we geen ontruimingen uit te voeren. In 2017 ontruimden wij nog vier woningen. Om te kunnen ontruimen hebben we een vonnis van de rechter nodig, waarin de huurovereenkomst wordt ontbonden. In 2018 lieten we dertien vonnissen uitspreken. In alle gevallen lukte het om samen met onze maatschappelijke partners de daadwerkelijke ontruiming te voorkomen.

### Huurderving

We beschouwen huurderving als een onvermijdelijk onderdeel van onze bedrijfsvoering, omdat woningen vaak - om diverse redenen - niet aaneengesloten verhuurd kunnen worden. We nemen dan een bedrag voor huurderving op in de begroting (1% van de huuropbrengsten). Waar we kunnen, sturen we op een zo kort mogelijke leegstandsperiode.

Jaar	Frictieleegstand (gemiddeld aantal dagen); de norm is 0 tot enkele dagen	Mutatieleegstand (gemiddeld aantal dagen); de norm is 7 werkdagen	Totaal aantal leegstaande woningen
2018	11	15	263
2017	10	12	241
2016	12	9	239
2015	7	11	300



## 1.2 Beschikbaarheid

De gemeente Barneveld wil de komende jaren groeien naar 65.000 - 70.000 inwoners (in oktober 2018 had de gemeente bijna 58.000 inwoners). Om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen voor onze doelgroepen beschikbaar zijn, groeien wij mee met onze woningvoorraad. Voor wat betreft de nieuwbouw richten we ons vooral op de één- en tweepersoons huishoudens, omdat dit de snelst groeiende doelgroep is. Daarnaast komt er een groeiend aantal ouderen met een specifieke woonvraag. Vooruitlopend op de regelgeving worden onze nieuwbouwwoning bijna energieneutraal (BENG: Bijna Energie Neutraal Gebouw) gebouwd. Ook bouwen we flexibel en levensloopbestendig. Daarnaast passen we een deel van onze bestaande woningen aan voor ouderen. We brengen de slaagkansen in beeld en onderzoeken hoe we de slaagkansen voor alle doelgroepen gelijk kunnen houden.

### 1.2.1 Nieuwbouw, aankoop en sloop

In 2018 hebben we ervaren dat de kostprijzen voor nieuwbouwwoningen voor de projecten die we nog aan het ontwikkelen zijn aanzienlijk stijgen. Het betreft niet alleen de kosten voor de reguliere bouw, maar zeker ook de kosten voor installaties en aanpassingen die nodig zijn om een woning aardgasvrij, bijna energie neutraal (BENG) of nul-op-de-meter (NOM) te maken.



In 2018 zijn nieuwbouwprojecten vertraagd. Daarnaast hebben wij door het aantrekken van de koopwoningmarkt moeite met het verwerven van turnkey nieuwbouwwoningen (woningen die wij na oplevering afnemen) en locaties voor nieuwbouw. De 131 woningen die in de kolom 2019 gepland staan, vallen onder de nieuwbouwprojecten die wij per 31 december 2018 concreet in portefeuille hebben. Mochten zich in 2019 nieuwe mogelijkheden voordoen voor de verwerving van sociale huurwoningen, dan gaan wij deze zeker onderzoeken.

## Nieuwbouw verhuurd

In 2018 hebben wij 58 nieuwe woningen verhuurd



20 appartementen en 10 rug-aan-rug woningen in de wijk Eilanden-Oost in Barneveld;



8 eengezinswoningen aan de Zijdehoenderlaan (wijk Veller) in Barneveld;



6 eengezinswoningen aan de Oosterkamp (wijk Holzenbosch) in Voorthuizen



14 eengezinswoningen aan het Julianplein te Barneveld (een deel van het totale project, in 2019 volgen de overige woningen)

## Nieuwbouw in aanbouw

### Wijk Veller te Barneveld

Aantal woningen	4
Soort woningen	grondgebonden seniorenwoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep, levensloopbestendig
Bouwfase	uitvoering
Verwachte oplevering	januari 2019
Toewijzing	de woningen zijn passend toegewezen onder het prijspeil en de normen van 2018

### Julianaplein te Barneveld

Aantal woningen	26
Soort woningen	eengezinswoningen, seniorenwoningen, beneden-/bovenwoningen
Doelgroep	primaire en secundaire inkomensdoelgroep, deels levensloopbestendig
Bouwfase	uitvoering
Verwachte oplevering	februari 2019
Toewijzing	25 van de totaal 40 woningen zijn toegewezen aan terugkerende en voorgedragen huurders, de overige woningen zijn passend toegewezen onder het prijspeil en de normen van 2018

### Catharijnesteeg te Barneveld

Aantal woningen	12
Soort woningen	appartementen
Doelgroep	primaire en secundaire inkomensdoelgroep, levensloopbestendig
Bouwfase	uitvoering
Verwachte oplevering	mei 2019
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

### Wijk Wikselaarse Eng te Voorthuizen

Aantal woningen	53
Soort woningen	eengezinswoningen, seniorenwoningen, rug-aan-rug woningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep, deels levensloopbestendig
Bouwfase	uitvoering
Verwachte oplevering	vierde kwartaal 2019
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

### Wijk Holzenbosch te Voorthuizen

Aantal woningen	33
Soort woningen	12 eengezinswoningen en 21 appartementen,
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep, deels levensloopbestendig
Bouwfase	uitvoering
Verwachte start bouw en oplevering	appartementen vierde kwartaal 2019, eengezinswoningen eerste kwartaal 2020
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen; 14 appartementen zijn bestemd voor begeleid wonen

### Nieuwbouw in voorbereiding

#### Paulus Potterstraat en Frans Halsstraat te Voorthuizen

Aantal woningen	13
Soort woningen	grondgebonden seniorenwoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep, levensloopbestendig
Bouwfase	ontwikkeling; ultimo 2018 zijn de 10 bestaande woningen leeg
Verwachte start bouw en oplevering	start bouw ultimo 2019, oplevering ultimo 2020
Toewijzing	de bewoners van de te slopen woningen hebben recht op terugkeer, de overige woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

## Nieuwbouw in voorbereiding

### Wijk Holzenbosch te Voorthuizen

Aantal woningen	22
Soort woningen	eengezinswoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep
Bouwfase	haalbaarheid
Verwachte start bouw en oplevering	start bouw 2019, gefaseerde oplevering tot 2021
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

### Wijk Holzenbosch te Voorthuizen (voorzieningsstrook)

Aantal woningen	64
Soort woningen	appartementen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep en wonen met zorg, levensloopbestendig
Bouwfase	haalbaarheid
Verwachte start bouw en oplevering	start bouw 2019, oplevering 2021
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

### Kern Kootwijkerbroek Oost

Aantal woningen	16
Soort woningen	eengezinswoningen en seniorenwoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep, deels levensloopbestendig
Bouwfase	haalbaarheid
Verwachte start bouw en oplevering	start bouw 2020, gefaseerde oplevering tot 2023
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

### Barneveld Noord fase 1

Aantal woningen	150, waarvan 92 in samenwerking met Neboplus en 22 vanuit de tijdelijke locatie Lijsterhof
Soort woningen	eengezinswoningen en appartementen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep en wonen met zorg, levensloopbestendig
Bouwfase	haalbaarheid
Verwachte start bouw en oplevering	start bouw vanaf 2020, gefaseerde oplevering tot 2023
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

### Amersfoortsestraat te Barneveld

Aantal woningen	30
Soort woningen	appartementen
Doelgroep	wonen met zorg in samenwerking met De Rozelaar
Bouwfase	haalbaarheid
Verwachte start bouw en oplevering	start bouw 2019, oplevering 2020
Toewijzing	via De Rozelaar

### Studentenhuysvesting Aeres te Barneveld

Aantal woningen	90
Soort woningen	appartementen
Doelgroep	studenten en starters
Bouwfase	haalbaarheid
Verwachte start bouw en oplevering	start bouw 2020, oplevering 2020 en 2021
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

### Wijk Woudse Erven (Burgt II) te Barneveld

Aantal woningen	26
Soort woningen	6 eengezinswoningen en 20 appartementen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep, deels levensloopbestendig
Bouwfase	haalbaarheid
Verwachte start bouw en oplevering	start bouw 2019, oplevering 2020
Toewijzing	de woningen worden te zijner tijd passend toegewezen

Naast de hierboven genoemde concrete nieuwbouwprojecten zetten wij ons actief in voor het werven van nieuwe projecten, om onze nieuwbouwpoging waar te maken. Zo verkennen we ontwikkelingen in Barneveld (Noord fase I en II, Burgt III en Lijsterstraat), Voorthuizen (Holzenbosch II en Oost) en Terschuur.

#### Aangekochte woningen

In 2018 kochten wij buiten de geplande projecten geen woningen aan. Wel kochten we een aantal Koopgarantwoningen terug, welke we aansluitend weer verkocht hebben.

#### Gesloopte woningen

In 2018 hebben wij geen woningen gesloopt.

## 1.2.2 Inschrijvingen en woningzoekenden

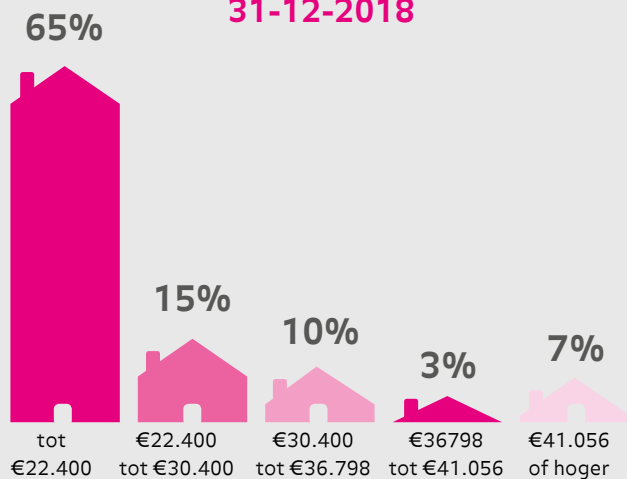
Wie voor een woning van Woningstichting Barneveld in aanmerking wil komen, moet zich inschrijven als woningzoekende. De inschrijving kost éénmalig € 25,- en moet jaarlijks worden verlengd. De kosten voor de jaarlijkse verlenging bedragen € 10,-. Samen met woningcorporaties in Regio Foodvalley maken wij hiervoor gebruik van de website huiswaarts.nu. Wij plaatsen de advertenties van onze te verhuren woningen (bestaand en nieuwbouw) op huiswaarts.nu. Woningzoekenden die ingeschreven staan, kunnen op de aangeboden woningen reageren. In de advertentie staan de criteria waaraan de woningzoekende moet voldoen. Van alle woningzoekenden die belangstelling hebben wordt degene die het langst staat ingeschreven door ons als eerste - digitaal - benaderd. Soms kiezen we ervoor een kandidaat-huurder eerst persoonlijk te benaderen, maar in de meeste gevallen verloopt het contact met de kandidaat-huurder tot het ondertekenen van de huurovereenkomst digitaal.

De laatste jaren zien we het aantal woningzoekenden toenemen. Analyse wees uit dat slechts één derde van de actieve woningzoekenden (de potentiële huurders die reageren op een woning van Woningstichting Barneveld) daadwerkelijk uit de gemeente Barneveld komt. Naast potentiële huurders uit de gemeente Barneveld komt één derde uit Regio Foodvalley en één derde van buiten Regio Foodvalley. Op 31 december 2018 waren 44.592 woningzoekenden (actief en inactief) ingeschreven op huiswaarts.nu.

De procentuele verdeling van woningzoekenden over jaarinkomen, leeftijd en grootte van het huishouden is in 2018 vergelijkbaar met die in 2017. Het gemiddeld aantal reacties op de aangeboden woningen stijgt en ligt inmiddels op 74 (59 in 2017 en 60 in 2016). De cijfers geven de toenemende druk op de woningmarkt weer.

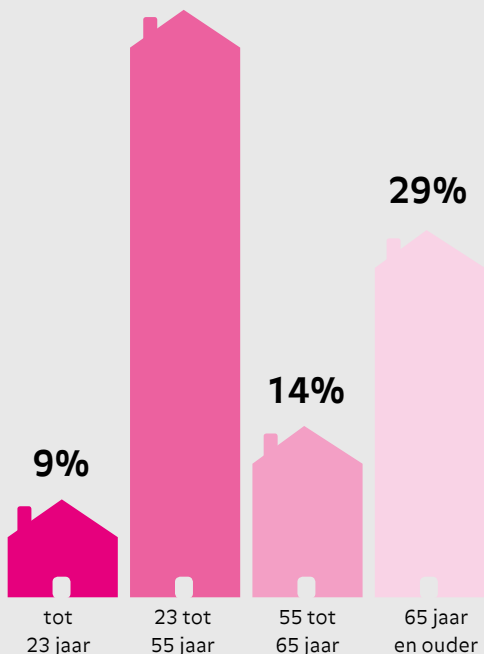
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015
Aantal woningzoekenden afkomstig uit de gemeente Barneveld	5.082	4.714	4.403	4.280

## Woningzoekenden 31-12-2018



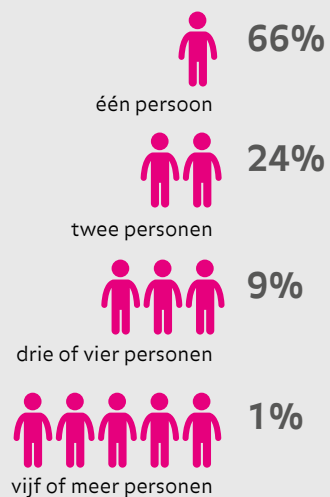
Jaarinkomen

48%

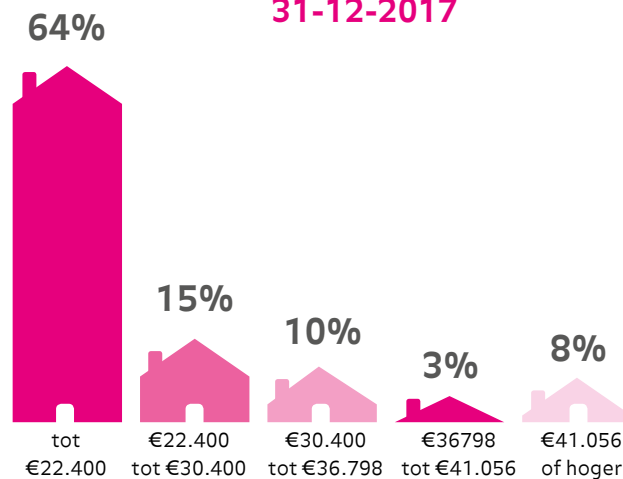


Leeftijd

Grootte huishouden

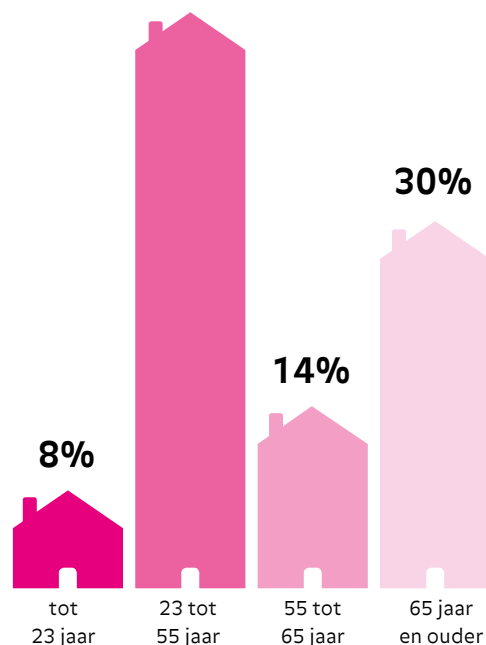


## Woningzoekenden 31-12-2017



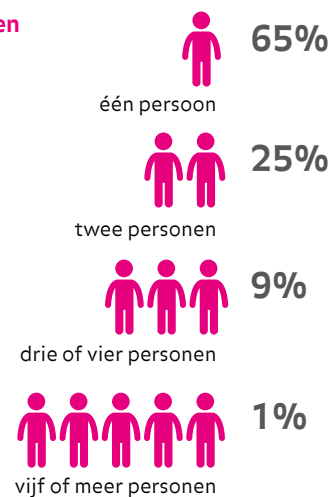
Jaarinkomen

48%



Leeftijd

Grootte huishouden



### 1.2.3 Toewijzing en uitvoering woonruimteverdeling

#### Toewijzing volgens wet- en regelgeving

Onze woningen wijzen wij toe in overeenstemming met de wet- en regelgeving op het gebied van passend toewijzen en de toewijzingsnorm. Dit betekent dat wij kijken naar het jaarinkomen van de kandidaat-huurder en de grootte van het huishouden. Wij moeten aantoonbaar 95% van onze beschikbare woningen onder de aftoppingsgrenzen toewijzen aan huurders die recht hebben op huurtoeslag (passend toewijzen). In 2018 wezen wij alle huurders die recht hebben op huurtoeslag een woning toe onder de aftoppingsgrens (100%). Om gebruik te kunnen maken van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), moeten wij daarnaast aantoonbaar 80% van onze woningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 36.798. Daarnaast mogen wij 10% van onze woningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 36.798 en € 41.056 en nog eens 10% van onze woningen aan huishoudens met een jaarinkomen van € 41.056 of meer. In 2018 wezen we 94,8% van de woningen toe aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 36.798.

Daarnaast hebben we 1,1% toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 36.798 en € 41.056 en 4,1% aan huishoudens met een jaarinkomen van € 41.056 of meer.

In 2018 verhuurden wij 270 vrijgekomen en nieuwbouw-woningen met een huurprijs tot € 710,68 aan huurders. Er is hierbij sprake van passend toewijzen als een huishouden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een huurcontract aangaat voor een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Van het totaal aantal toegewezen woningen vallen 195 woningen onder de noemer passend toewijzen.

Eenpersoons-huishoudens		Kwaliteits-kortingsgrens € 417,34	Kwaliteits-kortingsgrens – laagste aftoppingsgrens € 417,34 - € 597,30	Laagste aftoppingsgrens – liberalisatiegrens € 597,30 - € 710,68
Jonger dan 66 jaar	inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht €22.400	27	65	0
Jonger dan 66 jaar	inkomen hoger dan inkomensgrens Wht €22.400	6	4	19
66 jaar	inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht €22.375	0	18	0
66 jaar	inkomen hoger dan inkomensgrens Wht €22.375	0	5	6
Totaal		33	92	25

\* Wht: Wet op de huurtoeslag

Twee- persoons- huishoudens		Kwaliteits- kortingsgrens € 417,34	Kwaliteits- kortingsgrens – laagste aftoppingsgrens € 417,34 - € 597,30	Laagste aftoppingsgrens – liberalisatiegrens € 597,30 - € 710,68
Jonger dan 66 jaar	inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht € 22.400	1	25	0
Jonger dan 66 jaar	inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 22.400	0	2	12
66 jaar	inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht € 22.375	0	20	0
66 jaar	inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 22.375	0	1	7
Totaal		1	48	19

\* Wht: Wet op de huurtoeslag

Drie- en meer- persoonshuis- houdens		Kwaliteits- kortingsgrens € 417,34	Kwaliteits- kortingsgrens – laagste aftoppingsgrens € 417,34 - € 597,30	Laagste aftoppingsgrens – liberalisatiegrens € 597,30 - € 710,68
Jonger dan 66 jaar	inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht € 22.400	0	36	0
Jonger dan 66 jaar	inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 22.400	0	5	8
66 jaar	inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht € 22.375	0	3	0
66 jaar	inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 22.375	0	0	0
Totaal		0	44	8

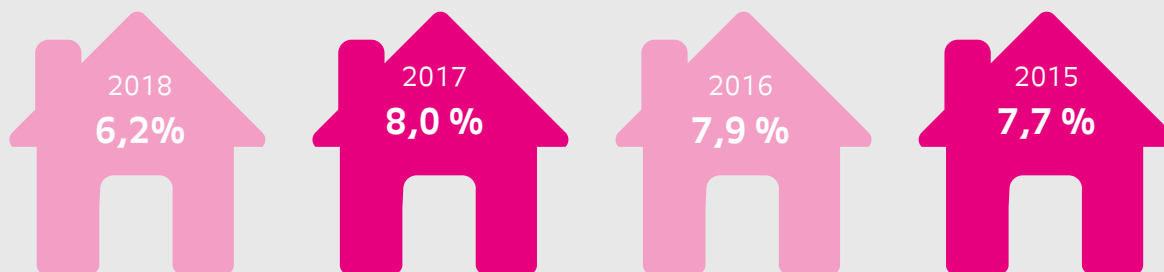
\* Wht: Wet op de huurtoeslag





### Mutatiegraad

In 2018 zijn 243 woningen opgezegd tegenover 305 in 2017. Daarnaast zijn 36 woningen opgezegd die daarna niet meer voor verhuur zijn aangeboden. Het hieronder gepresenteerde percentage betreft de woningen die weer voor verhuur beschikbaar waren.



### Afwijzingen

In 2018 moesten wij 20 kandidaat-huurders op grond van de wet- en regelgeving afwijzen voor een woning en daarnaast nog eens 16 omdat de woningzoekende geen gegevens had aangeleverd. Daarnaast weigerden woningzoekenden 871 keer een woning. In 2017 was dit nog 744 keer, in 2016 465 keer. Het weigeren van een aangeboden woning gebeurt om uiteenlopende redenen:

Reden weigering	Aantal weigeringen 2018	Aantal weigeringen 2017	Aantal weigeringen 2016
Woning niet goed	143	126	65
Woonomgeving niet goed	74	58	29
Wil niet	1	2	0
Persoonlijke omstandigheden	24	24	29
Reageert niet	428	447	233
Overig/onbekend	201	87	109
Totaal	871	744	465

In 2018 peilden we nagenoeg bij elke advertentie de belangstelling. Als kandidaten bovenaan de wachtlijst eindigden, checkten we nogmaals of ze serieus belangstelling hebben. Het aantal woningzoekenden dat niet reageert op de mail van huiswaarts.nu om de belangstelling te peilen, nam ten opzichte van 2017 iets af. Opvallend is dat het aantal woningzoekenden dat aangeeft dat de aangeboden woning niet goed is en de woonomgeving niet voldoet wederom is verhoogd. We onderzoeken of, en zo ja welke, informatie ontbreekt, waardoor woningzoekenden in dit late stadium tot deze conclusie komen. We zijn tevreden over het peilen van de belangstelling omdat we op deze manier sneller een kandidaat hebben voor een woning.

### Verhuur vrije sector woningen

In 2018 is van 9 vrije sector huurwoningen de huur opgezegd. Van de 9 woningen zijn 5 woningen weer verhuurd en 4 woningen verkocht. Van de 4 verkochte woningen zijn 3 woningen aan de zittende huurders verkocht. Er zijn geen nieuwe vrije sector huurwoningen opgeleverd.

## 1.2.4 Het verhuren van woningen: bijzondere doelgroepen

In bijna alle gevallen adverteren we een vrijgekomen of nieuwbouwwoning, zodat potentiële huurders kunnen reageren. Een deel van de woningen bieden wij conform de huisvestingsverordening direct aan woningzoekenden aan. Het gaat dan om woningzoekenden die een voorrangstatus hebben zoals statushouders of huishoudens die beschikken over een urgentie van de gemeente Barneveld. Daarnaast hebben wij afspraken over directe bemiddeling en toewijzing met zorg- en hulpverlenende instanties, zoals Stichting Breder of GGz Centraal. Het gaat dan over een combinatie van wonen en zorg waarbij de woning individueel wordt gehuurd maar wel in een zorgzone.

Urgentie categorieën	
Mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen	Geen
Mantelzorgers en ontvangers van mantelzorg (voor zover verhuisd vanwege de mantelzorg)	Geen
Personen uit de maatschappelijke opvang	geen
Personen uit de intramurale GGz	vier personen
Aantal toewijzingen in het verslagjaar van bijzondere doelgroepen; het gaat hierbij om reguliere woningen	21 Gemeente reguliere urgentie, van wie vijf geen gebruik gemaakt van de urgentie, zeve daarvan huurovereenkomst getekend in 2019, één persoon overleden

In 2018 hebben wij één toewijzing in het kader van WMO gedaan, acht toewijzingen in het kader van stadsvernieuwing, tien bijzondere toewijzingen en tien toewijzingen in Ruimzicht/Nebo/Avondrust. Er is viermaal sprake geweest van woningruil.

### Statushouders

In 2018 was er wederom een instroom van nieuwe statushouders; wij hebben alle statushouders woonruimte kunnen bieden. Naast huisvesting in onze eigen woningen, sloten wij ook namens de gemeente Barneveld kamercontracten voor gemeentepanden af voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV). We blijven in nauw overleg met de gemeente Barneveld en Vluchtelingenwerk, zodat we bij wijzigingen in het aantal te huisvesten statushouders snel kunnen anticiperen. Het is een doelgroep waaraan wij extra aandacht en begeleiding geven. Met de juiste begeleiding hoeven cultuurverschillen geen probleem te worden, is onze ervaring. In totaal huisvestten wij 45 personen, waarvan een aantal in zelfstandige woningen en een aantal in kamers. De opgave te huisvesten statushouders 2018 was 43 personen. Woningstichting Barneveld heeft daarmee 102% van de gemeentelijke taakstelling gehuisvest. Hierdoor is achterstand vanuit 2017 ingelopen.

### Urgent woningzoekenden

Per 31 december 2017 stonden er nog zes huishoudens met urgentie op de wachtlijst, waarvan de (reguliere) urgentie in 2017 was toegewezen. In 2018 konden we veertien urgent

woningzoekenden aan passende woonruimte helpen.

Op 31 december 2018 stonden er nog zeven huishoudens met urgentie op de wachtlijst. Naar verwachting kunnen we met deze huishoudens in januari/februari 2019 een huurovereenkomst afsluiten. Helaas is één urgent woningzoekende overleden.

### Huurders met extra aandacht

In 2018 verhuurden we vier woningen aan huurders die vanuit GGz Centraal de stap naar zelfstandig wonen hebben gezet. Met GGz Centraal hebben we afspraken om het zelfstandig wonen tot een succes te maken. We beoordelen vooraf wat er nodig is om het zelfstandig wonen voor deze groep huurders te laten slagen en monitoren de gestelde doelen.

In onze prestatieafspraken met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld spraken we af dat maximaal 25% van onze toewijzingen via urgentie, statushouders of GGz plaatsvindt. In 2018 komt het percentage op 15% en blijven we onder het gestelde maximum dat in de prestatieafspraken is opgenomen.

### Woonwagewoners

Woningstichting Barneveld heeft tien standplaatsen en één woonwagen in bezit. Wanneer de huur voor een standplaats wordt opgezegd, vragen wij eerst de overige bewoners om een voordracht te doen. Wij toetsen voorgedragen kandidaat-huurders op onze algemene toewijzingsregels. In 2018 waren er geen opzeggingen van standplaatsen.

## 1.3

# Duurzaamheid en kwaliteit

Onze ambitie is om ons woningbezit in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal en aardgasvrij te hebben, waarbij we aansluiten bij het nationale energieconvenant. We vinden het belangrijk om op deze wijze een bijdrage te leveren aan een beter klimaat. In 2017 voldeden wij al aan de doelstelling voor 2021, te weten een gemiddelde energie-index lager dan 1,40 (label B). Voor ons is duurzaamheid meer dan energie besparen. Duurzaamheid omvat ook toegankelijkheid, levensloopbestendigheid, toekomstbestendigheid en betaalbare woonlasten.

### 1.3.1 Duurzaamheid

In 2018 zetten wij het beleid voort waarbij we - voorafgaand aan de nieuwe verhuur van een opgezegde woning - bepalen of de woning in aanmerking komt voor verbetering op grond van ons vastgoedportefeuille- en onderhoudsbeleid. Bij 18 mutatiewoningen brachten wij in 2018 energiebesparende verbeteringen aan. Deze verbeteringen kunnen bestaan uit het aanbrengen van dubbele beglazing, het plaatsen van een cv-installatie en/of het aanbrengen van (spouwmuur-, bodem-, vloer-, en dak-) isolatie. De werkzaamheden bepalen we aan de hand van de renovatiewerkzaamheden die we eerder hebben uitgevoerd bij andere woningen in de straat.

Wij doen ervaring op met het bouwen van energieneutrale en aardgasvrije woningen. In 2018 ronden we in Voorthuizen de bouw van 6 BENG woningen af en startten we met de bouw van 12 BENG woningen en 21 BENG appartementen. In 2018 ronden we de planvorming af voor de bouw van 53 aardgasvrije BENG woningen in de wijk Wikselaarse Eng in Voorthuizen. De bouw hiervan start begin 2019. Daarnaast leverden we bij twee projecten in 2018 de eerste woningen op met extra isolatie van de schil: het Julianaplein en de Zijdehoenderlaan in Barneveld. Bij alle nieuwbouwprojecten die we in voorbereiding hebben is aardgasvrij de regel en sorteren we voor op de BENG regelgeving.

We stimuleren energiezuinig gedrag bij onze huurders. Dit doen we door te adviseren, extra uitleg te geven over de werking en het gebruik van installaties en door inzicht te geven in het eigen energieverbruik. We begeleiden huurders hierin voor een langere periode. Een achttal van onze medewerkers heeft een training energiecoach gevolgd om huurders goed te kunnen adviseren.

Naast het bouwen van nieuwe energiezuinige woningen, willen wij ook onze bestaande huurwoningen energiezuinig(er) maken. Hierbij gaan we uit van de Trias Energetica: we richten ons eerst op de bouwkundige schil, vervolgens op de installaties in de woningen en daarna op het gedrag van de huurders. In 2018 zijn we gestart met het verduurzamen van de eengezinswoningen in Goudenstein in Barneveld. We maakten 58 van de 73 woningen energiezuiniger. Met ingang van 2019 verhogen we het aantal te verbeteren woningen naar gemiddeld 100 per jaar. Daarvoor hebben we in 2018 een verduurzamingsplanning opgesteld en doorgerekend voor ruim 1.000 woningen.

Als we een woning verduurzamen, beginnen we met het isoleren van de muren, daken en vloeren en het plaatsen van dubbelglas (waar dat nog niet is gedaan). Wij volgen nauwlettend alle ontwikkelingen op het gebied van installaties (zoals zonnepanelen en warmtepompen) en bepalen jaarlijks welke woningen we van energiezuinigere installaties willen voorzien.

Als belangrijke stakeholder is Woningstichting Barneveld nauw betrokken bij de warmtevisie die de gemeente Barneveld opstelt. In 2018 zijn hiervoor de gesprekken gestart, waarbij de alternatieven voor aardgas zijn verkend. Met de warmtevisie legt gemeente Barneveld een belangrijke basis voor de energietransitie voor de komende jaren. De warmtevisie zal in sterke mate richting geven aan de verduurzamingsingrepen die wij gaan uitvoeren.

### 1.3.2 Energie-Index

In 2018 voorzagen we de resterende woningen van een energie-index (EI) volgens het Nader Voorschrift. De gemiddelde EI ultimo 2018 is 1,35; dat is vergelijkbaar met energielabel B. Ultimo 2017 was de EI gemiddeld 1,39. De verbetering kwam tot stand door het toevoegen van nieuwbouwwoningen met een lage EI, de planmatige energetische verbetering van het complex Goudenstein en individuele energetische verbetering van mutatiwoningen die bij een eerdere planmatige verbetering niet waren meegenomen.

Energie label	Energie index	Aantal woningen	Percentage	Gerealiseerd percentage eind 2017	Streef percentage eind 2022	Streef percentage eind 2027
<b>A++</b>	< 0,60	46	1,16 %	58,48%	75 %	85 %
<b>A+</b>	0,61 t/m 0,80	175	4,42%			
<b>A</b>	0,81 t/m 1,20	1.374	34,74 %			
<b>B</b>	1,21 t/m 1,40	718	18,15 %			
<b>C</b>	1,41 t/m	1.262	31,91 %	36,51 %	20 %	10 %
<b>D</b>	1,81 t/m 2,10	182	4,60%	5,01 %	5 %	5 %
<b>E</b>	2,11 t/m 2,40	115	2,91 %			
<b>F</b>	2,41 t/m 2,70	55	1,39%			
<b>G</b>	> 2,71	28	0,71 %			

Bovenstaand overzicht laat zien dat we goed op weg zijn naar onze streefpercentages aan het einde van 2022. De streefpercentages zijn onderdeel van onze wensportefeuille en zijn benoemd in ons strategisch plan. De komende vier jaar besteden we vooral aan het opdoen van kennis en ervaring, om zo te weten te komen op welke manier wij onze energetische doelstellingen richting 2050 het beste kunnen realiseren. We verwachten dat er nieuwe en goedkopere technische oplossingen beschikbaar komen. Na de leerperiode van vier jaar versnellen wij de uitvoering van ons beleid om het lange termijn-doel te behalen.

### 1.3.3 Onderhoud

---

In 2018 maakten we meer kosten voor onderhoud dan begroot. De uitgaven voor planmatig onderhoud kwamen wat lager uit dan begroot. De kosten voor dagelijks onderhoud vielen ruim hoger uit. De overschrijding op de begrote kosten voor dagelijks onderhoud kregen wij na de zomer in beeld. Ook in 2017 was er een overschrijding op deze post. Dit geeft aan dat hier geen sprake is van een incident. We hebben onder meer te maken met nieuwe eisen voor de werkwijze bij asbestverwijdering en -sanering. In de begroting 2019 hebben we daarom het niveau van de kosten voor dagelijks onderhoud naar boven bijgesteld.

#### Planmatig onderhoud

Alle voor 2018 begrote werkzaamheden planmatig onderhoud zijn uitgevoerd. De meeste tegen wat lagere kosten. In 2018 voerden we - tegelijk met (energetische) verbeteringen - planmatig onderhoud uit bij de woningen Goudenstein in Barneveld.

#### Dagelijks onderhoud

Een deel van de overschrijding van de kosten voor dagelijks onderhoud wordt veroorzaakt door asbestinspectie en het verwijderen van asbest uit woningen die leeg zijn gekomen. Daarnaast moesten we een aantal verwaarloosde woningen opknappen voordat we deze weer konden verhuren en kwamen er woningen vrij die eerder – op verzoek van de toenmalige huurder - niet mee deden bij planmatige verbetering. In enkele woningen moesten we in het verleden geaccepteerde zelf aangebrachte voorzieningen verwijderen. Nadere analyse laat zien dat 70% van de opgezegde woningen zonder al te veel kosten kon worden klaargemaakt voor een nieuwe huurder. De overige 30% van de woningen vraagt veel inspanning. Onder andere een standaard kwaliteit van oplevering van een woning bij mutatie moet ons helpen de kosten voor onderhoud beter te beheersen. Daarnaast is het van belang dat we een schatting maken van het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt die (op verzoek van de toenmalige huurder) niet zijn betrokken in planmatig onderhoud.

#### Asbestinventarisatie

In 2018 inventariseerden we waar in ons vastgoedbezit nog bergingen met asbesthoudende daken aanwezig zijn. We zijn gestart met het planmatig saneren of vervangen van de asbesthoudende daken, vooruitlopend op een verbod per 2024.

#### Asbestverwijdering

In 2018 hebben wij zowel planmatig als binnen dagelijks onderhoud asbest verwijderd. Bij klachtenonderhoud verwijderen we asbest zodra we dit bij de werkzaamheden tegenkomen. Bij het gereedmaken van een woning voor een nieuwe huurder verwijderen we asbest als:

1. bekend is dat zich in de woning of het dak van de berging asbest bevindt of;
2. sprake is van – op verzoek van de vertrekkende huurder - uitgestelde woningverbetering.

# 1.4

## Leefbaarheid en verbinding

Wij willen bijdragen aan leefbare en vitale wijken en kernen, met voldoende voorzieningen voor de doelgroepen en ontmoetingsmogelijkheden. Met onze huurders en maatschappelijke partners werken we aan schoon, heel, veilig en prettig wonen. Dit uit zich in het feit dat onze huurwoningen goed verhuurd of, indien van toepassing, goed verkocht kunnen worden. Een belangrijke indicator is de mening van onze huurders over hun woning en de woonomgeving. Ons beleid zal per wijk of kern verschillen en wordt afgestemd op wat de bewoners nodig hebben. We willen met onze maatschappelijke partners samen optrekken in het begeleiden van kwetsbare mensen. We hebben een voorraad zorgwoningen voor specifieke doelgroepen die we willen behouden.

### 1.4.1 Leefbaarheid

#### Beleidsontwikkeling

In 2018 beschreven we de voorwaarden waaraan een aanvraag met betrekking tot leefbaarheid moet voldoen opnieuw. Als gevolg van strengere wetgeving moeten bijdragen aan leefbaarheidsactiviteiten een directe relatie hebben met onze kerntaken en onze doelgroep. Het gaat hierbij om woonmaatschappelijk werk gericht op programma's 'achter de voordeur', de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van onze woningen of de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast of ter bevordering van de veiligheid.

#### Samenwerking met Stichting Present

Woningstichting Barneveld en Stichting Present Barneveld werken beiden op het gebied van leefbaarheid in de gemeente Barneveld. Present biedt hulp aan mensen die zelf niet over financiële middelen beschikken om hulp in te huren, aan personen die vanwege hun gezondheid zelf werkzaamheden niet kunnen uitvoeren en aan personen die niet over een eigen netwerk beschikken waarbinnen de hulpvraag opgelost kan worden. Gezien de raakvlakken en onze inzet op een schone, hele en veilige woonomgeving, sloten we eind 2018 een convenant af. In het convenant legden we vast hoe Present het aanbod van vrijwilligersgroepen ten dienste kan stellen aan hulpvragen die wij signaleren van huurders. Door de samenwerkingsafspraken uit dit convenant kunnen we maatwerk leveren aan de meest kwetsbare huurders. Wij stellen hiervoor jaarlijks maximaal € 10.000,-

beschikbaar, afhankelijk van het aantal en de aard van de werkzaamheden, voor de eerste maal in 2019.

#### Kaders Leefbaarheid

Steeds vaker worden we geconfronteerd met grote maatschappelijke kwesties. Vraagstukken rondom betaalbaar wonen, psychische problematiek, eenzaamheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen en integratie nemen toe in aantal en complexiteit. Dit alles kan de leefbaarheid in buurten en wijken onder druk zetten. Leefbaarheid is een begrip waar veel onder valt. Leefbaarheid is van iedereen. Het is daarom belangrijk om te weten wat we allemaal al doen in de gemeente Barneveld binnen de opgave van leefbaarheid. In 2018 hebben we kaders opgesteld die duidelijkheid verschaffen en richting geven aan onze inzet op leefbaarheid en die passen binnen de uitgangspunten van de Woningwet. Onze kaders hebben we ook gecommuniceerd naar de huurders en de relaties om de verwachtingen over wat we wel en niet kunnen doen goed te managen.

#### Sluitende aanpak personen met verward gedrag

In 2018 bereikten we met het convenant sluitende aanpak personen met verward gedrag een akkoord tussen de gemeente Barneveld, de politie Regionale Eenheid Oost-Nederland, Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, Elan Barneveld, GGz Centraal, de huisartsenpost Eemland en Woningstichting Barneveld. In het convenant legden convenantpartners vast dat zij zich inzetten om voor personen met verward gedrag een veilig en zinvol eigen leven

binnen de samenleving te organiseren.

### **Gebruik tijdelijke huurovereenkomsten**

Gemeente Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld deden in 2018 een onderzoek naar gebruik en mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten. Sinds 1 juli 2016 zijn er meer mogelijkheden om tijdelijk te huren of te verhuren voor bepaalde groepen zoals jongeren, grote gezinnen en promovendi. Daarnaast zijn er tijdelijke contracten mogelijk voor de huurder die:

- tijdelijk werkt of studeert in een andere plaats;
- zijn woning moet verlaten vanwege renovatie of sloop;
- komt uit de noodopvang;
- in een noodsituatie zit en direct een andere woonruimte nodig heeft;
- een tweede- of laatste-kans huurovereenkomst heeft of
- een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding heeft.

De drie partijen kwamen tot de conclusie dat vooral vormen van tijdelijke huurcontracten voor jongeren, laatste-kans contracten en tijdelijke huurcontracten in combinatie met woonbegeleiding binnen de gemeente Barneveld van belang kunnen zijn.

### **Prettig en Veilig wonen**

De (hoofd)doelstelling van Prettig en Veilig wonen is in overleg met de stuurgroep in 2018 opnieuw gedefinieerd. De doelstelling is om iedereen ertoe aan te zetten de eigen verantwoordelijkheid te nemen voor het tijdig treffen van maatregelen die het mogelijk maken zo lang mogelijk prettig, veilig en zelfstandig te kunnen blijven wonen. Maatregelen kunnen aanpassingen zijn in de huidige woning, maar ook tijdig inschrijven bij huiswaarts.nu om in de toekomst naar een andere sociale huurwoning te kunnen verhuizen. In de stuurgroep is afgesproken om meer in te zetten op informeren en waar mogelijk gezamenlijk op te trekken om in wijken actief zichtbaar te zijn. Binnen het programma Prettig en Veilig wonen zijn drie thema's, te weten:

#### **• Woonbewust**

In 2018 handelden de vrijwillige adviseurs van Welzijn Barneveld 65 huisbezoeken af. 30 Aanvragen die in 2018 zijn ingediend worden in 2019 uitgevoerd. De werkgroep onderzocht hoe we meer bewoners kunnen overhalen om de uitgebrachte adviezen op te volgen. Zo wordt in 2019 een overleg gepland met Zlimthuis om te leren van hun ervaringen.

#### **• Voorrangsregeling**

Binnen de werkgroep en de stuurgroep is de noodzaak van voorrang voor senioren verder onderzocht. Nieuwe gegevens over slaagkansen en behoefte laten zien dat de

groep senioren de grootste slaagkans heeft. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar kleine woonvormen. In het wijkonderzoek 'Dichtersbuurt' kwam naar voren dat de verhuiscens onder senioren zeer klein is en dat men het liefst in de huidige woning wil blijven wonen tot het einde. Op grond van deze nieuwe gegevens wordt in 2019 bepaald of het inzetten van de voorrangsregeling wenselijk en effectief is.

#### **• Senioren in beeld**

De inventarisatie naar waar de meeste senioren wonen is in 2018 afgerond. Gegevens zijn gedeeld met betrokken partijen. Op basis van de gegevens is in 2018 de keuze gemaakt om voor de wijk de Dichtersbuurt een informatie-bijeenkomst te organiseren. Daarnaast vond er een wijkonderzoek plaats.

### **Pilot huisvesting bijzondere doelgroepen**

Jaarlijks wordt maximaal 25% van de woningen waarvan de huur is opgezegd, beschikbaar gesteld voor huisvesting van specifieke doelgroepen en urgenten. In de 'oude' situatie hadden verschillende aanbieders rechtstreeks afspraken met ons over uitstroom en huisvesting van bijzondere doelgroepen. In oktober 2017 is gestart met een nieuwe werkwijze en lopen aanvragen via de gemeente Barneveld. In een multidisciplinair overleg (gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en aanvragers urgentie) wordt besloten tot toekenning of afwijzing van urgentie. De nieuwe werkwijze is in 2018 geëvalueerd. Een belangrijke uitkomst van de evaluatie is dat er niet significant meer urgenties zijn verstrekt maar dat er wel aan meer mensen ondersteuning is geboden. In een aantal gevallen is er alternatieve dienstverlening ingezet omdat aanvragers naast woonproblemen ook op andere levensgebieden hulp nodig hadden. Er is meer duidelijkheid en inzicht in elkaars speelveld/dilemma's waardoor we tot gezamenlijk gedragen beslissingen komen. Tijdens de evaluatie en tijdens het bestuurlijk overleg met de gemeente Barneveld is de gezamenlijke wens uitgesproken om de werkwijze zoals opgedaan tijdens de pilot voort te zetten en tot standaard werkwijze te maken. In 2018 is de definitieve werkwijze vastgesteld.

### **Buurtbemiddeling**

In 2018 nam Buurtbemiddeling 54 aanvragen in behandeling. Bij 21 van de 54 casussen waren onze huurders betrokken. Inmiddels zijn 32 casussen opgelost en zijn 12 casussen nog in behandeling. Bij 8 aanvragen is geen oplossing gevonden. Naast de reguliere aanmeldingen vroegen we Buurtbemiddeling ook ons te assisteren in bepaalde situaties. De samenwerking met Buurtbemiddeling wordt als positief ervaren.

### **Buurtbudget Welzijn Barneveld**

Woningstichting Barneveld leverde samen met de gemeente

Barneveld een bijdrage aan het Buurtbudget. Deze bijdrage heeft een ander karakter gekregen en is meer gericht op het schoon, heel en veilig in de wijken en hulp aan huurders om zelf deze taken te vervullen. Welzijn Barneveld blijft een belangrijke partner voor ons en waar mogelijk dragen we financieel bij, echter alleen binnen de kaders van de Woningwet. Voor bewoners blijft het mogelijk om bij

Welzijn Barneveld Buurtbudget aan te vragen voor bewonersinitiatieven op sociaal vlak. Wij hebben budget beschikbaar voor initiatieven van huurders op het gebied van de fysieke kant, zoals de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van onze woningen, verbetering van algemene ruimten, et cetera.

## 1.4.2 Activiteiten per wijk/kern

---

### Barneveld-West

Wij voerden diverse malen overleg met de nieuwe leden van het wijkplatform Oldenbarneveld. Onder leiding van de nieuwe voorzitter bepaalden we aandachtsgebieden. Zo werd de overlast rondom het plein aangepakt, is er meer aandacht voor verkeersveiligheid, willen we meer bewustzijn voor de eigen verantwoordelijkheid van bewoners en zetten we in op een betere interactie tussen bewoners.

### Buurtkamer Zuid III

In de periode 2015 tot en met 2017 is gesproken over een buurtkamer aan de Wildzoom (locatie voormalige basisschool), gekoppeld aan de daar te ontwikkelen

nieuwbouwwoningen. Eind 2017 gaven we de ontwikkellocatie Wildzoom terug aan de gemeente Barneveld. In 2018 stelden we de uitgangspunten voor een buurtkamer op een andere locatie op. Inmiddels hebben we een mogelijk geschikte locatie in beeld. Het pand, dat nu in gebruik is als huurwoning, kan in beperkte mate worden aangepast. Na een aanpassing kan de begane grond dienst doen als buurtkamer en kan de verdieping worden verhuurd als onzelfstandige woonruimte. Belangrijke elementen bij de afweging om het pand beschikbaar te stellen, zijn een langdurig gezonde financiële exploitatie van Stichting Buurtkamer Zuid III en voldoende draagvlak in de buurt.

## 1.4.3 Het betrekken van huurders bij beleid en beheer

---

### Huurdersvereniging Barneveld

In 2018 hadden wij viermaal bestuurlijk overleg met Huurdersvereniging Barneveld. In de reguliere overlegmomenten spraken wij over het jaarverslag 2017, de begroting 2019, de nieuwbouwprojecten en onze dienstverlening. Het nieuwe Reglement sloop – waarin duidelijk en eenduidig staat beschreven hoe we omgaan met vergoedingen en wisselwoningen bij sloop, renovatie en groot onderhoud – is geactualiseerd en besproken. In de driehoek Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld bespraken we de prestatieafspraken in een viertal bijeenkomsten diepgaand. Huurdersvereniging Barneveld liet zich hierbij adviseren door de Woonbond. Daarnaast was Huurdersvereniging Barneveld nadrukkelijk betrokken bij de totstandkoming van de herijking van het strategisch plan. Het huurbeleid met betrekking tot de streefhuren en de jaarlijkse huurverhoging zijn in varianten besproken en uiteindelijk - na een positief advies - vastgesteld. Op verzoek van de huurdersbelangenvertegenwoordiging is afgesproken dat wij regelmatig monitoren op de slaagkansen per doelgroep.

### Klachten

In 2018 ontvingen wij klachten over onder andere huurverhoging, energiekosten, onderhoud en overlast. De klachten handelden wij zelf af. Er zijn geen klachten bij de Huurcommissie ingediend. Zie voor informatie over activiteiten van de Geschillencommissie het tweede deel van dit verslag.

### Overleg met de gemeente

De gemeente Barneveld is onze belangrijkste partner op het gebied van wonen. Met goede samenwerking en gestructureerd overleg op zowel ambtelijk als bestuursniveau geven we onze gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het wonen in de gemeente Barneveld vorm. Naast de gebruikelijke onderwerpen op het gebied van beleidsontwikkeling en projectontwikkeling investeerden we in 2018 veel in het proces om tot heldere prestatieafspraken te komen. De prestatieafspraken kwamen tot stand in overleg met Huurdersvereniging Barneveld en de gemeente Barneveld. In het verslagjaar kwamen we viermaal in de uitgebreide samenstelling Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en Woonbond bijeen. Naast het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken vonden we ook een vorm om de voortgang van de lopende prestatieafspraken te monitoren.



# 1.5

## Wensportefeuille

We delen ons woningbezit in volgens de huurklassen: goedkoop, betaalbaar, bereikbaar en duur. Het gewenste aandeel per huurklasse staat in ons strategisch plan 2018-2022 en ons strategisch plan 2019-2023 benoemd. We scoren de wensportefeuille op omvang, huurklassen, woningtypen en energielabel.

De samenstelling van de wensportefeuille is niet gewijzigd ten opzichte van 2017. De verschuiving tussen de huurklassen betaalbaar en bereikbaar in 2018 ontstond doordat bij de jaarlijkse huurverhoging in 2018 niet is afgetoet op de huurtoeslaggrenzen. In 2019 verwachten we daar geen effect meer van, doordat we de streefhuren opnieuw hebben bepaald en omdat die streefhuren niet zijn afgetoet op de huurtoeslaggrenzen. Door ons huurbeleid en de toevoegingen in de nieuwbouw verwachten we de gewenste samenstelling naar huurklassen te realiseren. We zien dat - door de nieuwe streefhuren en het passend toewijzen - de huurstijging door harmonisatie beperkt is. Bij nieuwe verhuringen leidt het tweehurenbeleid regelmatig tot verlaging van de huurprijs. We bieden de huurwoning aan tegen de streefhuur, maar de werkelijke contracthuur wordt bepaald door het inkomen en de gezinssamenstelling van de nieuwe huurder. De nieuwbouw wordt vooral aangeboden in de huurklasse betaalbaar.

			Gerealiseerd aandeel 2018	Gewenst aandeel 2018	Gerealiseerd aandeel 2017
 <p><b>Huurprijs- klassen</b></p>	Goedkoop	< € 417	10,1 %	10 %	10,3 %
	Betaalbaar 1 + 2	> € 417 - € 640	72,6 %	75 %	75 %
	Bereikbaar	> € 640 - € 710	13 %	10 %	10 %
	Duur	> € 710	4,3 %	5 %	4,7 %

(prijspeil 2018)

In onze wensportefeuille maken we ook onderscheid naar type woning. Het is onze maatschappelijke opgave om onze huurders passend te huisvesten. Daarvoor is ons doel om de samenstelling van onze wensportefeuille naar woningtype aan te passen aan de doelgroep die huisvesting zoekt. Het aandeel eengezinswoningen zal in de aankomende vijf jaar afnemen, omdat onze doelgroep verandert. De komende tien jaar zal het aandeel eengezinswoningen afnemen naar 56% van het totale aantal woningen. In 2019 zullen we, als de uitkomsten van het schaarste onderzoek in Regio Foodvalley

en WoON 2018 daar aanleiding toe geven, de percentages heroverwegen. De daling van het aandeel eengezinswoningen willen we vooral realiseren via verkoop van woningen uit ons niet-DAEB bezit. Het aandeel meergezinswoningen met lift zal stijgen naar 33% van het totale aantal woningen. De stijging willen we met name via nieuwbouw tot stand brengen. Ook willen we via nieuwbouw innovatieve woonvormen realiseren; deze zijn verdeeld over de verschillende categorieën die de wensportefeuille kent.

	Realisatie percentage 2018	Streefpercentage 2023	Streefpercentage 2028
Eengezinswoning	60 %	58 %	56 %
Meergezinswoning met lift	28 %	31 %	33 %
Meergezinswoning zonder lift	11 %	9 %	9 %
Onzelfstandige woning	1 %	2 %	2 %

## 1.5.1 Verkoop van woningen

---

### Verkoop bestaande huurwoningen

In de begroting 2018 namen wij de verkoop van 23 woningen op met een verkoopopbrengst van € 2,7 miljoen. In 2018 leverden wij achttien bestaande woningen en twee bestaande bedrijfsruimten aan de kopers. Van de twintig bestaande panden verkochten we dertien woningen en twee bedrijfsruimten tegen marktprijs (vrije sector) en vijf woningen onder Koopgarant (verkoop onder voorwaarden). De verkoopopbrengst voor de woningen tegen marktprijs bedroeg € 3,4 miljoen, de verkoopopbrengst van de bedrijfsruimten bedroeg € 180.005. Verkoop onder voorwaarden wordt via de waardeverandering verwerkt.

### Verkoop nieuwbouw

In 2018 leverden we een nieuwbouw woning op het Julianaplein in Barneveld aan de koper. De woning verkochten we onder Koopgarant. Begin 2019 leveren

we een tweede nieuwbouw woning uit hetzelfde project aan een koper; die woning verkochten we tegen de marktwaarde. De verkoop van nieuwbouwwoningen is geen beleid, maar heeft te maken met afspraken die we in het verleden (voor de nieuwe Woningwet) met terugkerende bewoners van het Julianaplein maakten.

### Terugkoop en verkoop

#### MGE- en Koopgarant-woningen

In 2018 koos een aantal eigenaren van een Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)- of Koopgarant-woning voor een nieuwe stap in hun wooncarrière. Zij boden hun woning voor terugkoop aan. Wij kochten zestien woningen terug. Van de zestien woningen hebben we er elf onder de Koopgarant-regeling weer verkocht. Per 31 december 2018 hebben we nog vijf woningen in portefeuille, die we in 2019 verkopen.

## 1.5.2 Bedrijfsonroerendgoed (BOG)

---

In 2018 verkochten wij twee bedrijfsruimten op het Oldenbarneveldplein in Barneveld. Als gevolg van deze verkoop hebben wij een tweetal VvE's opgericht. De huurovereenkomst van een bedrijfsruimte in Voorthuizen hebben wij aan het einde van de looptijd van tien jaar opgezegd. De bedrijfsruimte in Voorthuizen wordt verbouwd tot appartementen en daarna verhuurd aan Stichting De Rozelaar, die de twee bovengelegen woonlagen huurt.

### Parkeergarage De Heus Plein

In 2018 verbeterden we de exploitatie van de parkeergarage aan het De Heus Plein. Tijdens het marktonderzoek ter voorbereiding op de verkoop van de parkeergarage bleek dat deze niet separaat verkocht kan worden. Vastgoedbeleggers waren alleen geïnteresseerd in een gecombineerde verkoop

van de parkeergarage met een aantal appartementen in het complex. In de loop van 2018 stelden wij, samen met een gespecialiseerde partij, een combinatie van niet-DAEB vastgoed samen, bestaande uit de parkeergarage, de parkeerplaatsen op het parkeerdek, twee bedrijfsruimten en de niet-DAEB appartementen aan het De Heus Plein en de niet-DAEB appartementen van het nabij gelegen complex De Harmonie. De DAEB appartementen in de complexen De Heus Plein en De Harmonie blijven in ons bezit. Begin 2019 brengen we de te verkopen combinatie van niet-DAEB vastgoed op de markt. De gemeente Barneveld en de Huurdersvereniging Barneveld stemden in met de voorgenomen verkoop. De voorgenomen verkoop is begin 2019 gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW.

### 1.5.3 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Woningstichting Barneveld neemt deel in negen VvE's. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste acties per VvE in 2018

- VvE De Bijeborg: er zijn maatregelen genomen tegen hangjongeren die zich in de parkeergarage en in de buitentuin ophouden, de toegang van de Plus supermarkt naar de garage is geschilderd in het kader van de verkoop en de nieuwe beheerder voor de parkeergarage is in 2018 gestart.
- VvE De Harmonie: de helling van de parkeergarage vertoont roestschade. Woningstichting Barneveld is hierop aangesproken en heeft het bouwbedrijf verantwoordelijk gesteld voor herstel.
- VvE De Schout: geen bijzonderheden.
- VvE Hof van Callenbroeck: de algemene verlichting in het complex is aangepast. Tevens zijn er maatregelen genomen om te voorkomen dat passanten door de algemene tuin gaan.
- VvE Kruielstaete: het complex is dit jaar voor een groot deel geschilderd. Tevens zijn parkeerplaatsen ten behoeve van de huurders van 't Boerenerf in gebruik genomen.
- VvE Oldenbarneveldplein even huisnummers en VvE Oldenbarneveldplein oneven huisnummers: voor deze VvE's heeft dit jaar de oprichtingsvergadering plaatsgevonden. Tevens is in kaart gebracht met welke onderhoudskosten deze VvE's de komende jaren te maken krijgt.
- VvE Sportparkstraat: als gevolg van het onderzoek naar vermeende grondvervuiling door Vink is de VvE verzocht om medewerking te verlenen aan bodemonderzoek.
- VvE De Vlierbeek: de woningstichting verzorgde de afgelopen jaren het VvE beheer voor De Vlierbeek. Het beheer wordt begin 2019 overgedragen aan een VvE beheerkantoor.

Het nieuwbouwcomplex aan de Catharijnesteeg in Barneveld, waarvan wij samen met een ondernemer gedeeld eigendom hebben, wordt in 2019 opgeleverd. Voor dit complex wordt een VvE opgericht.

## 1.6

# Voortgangsrapportage prestatieafspraken 2018

Met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld zijn wij tevreden over de voortgang van de prestatieafspraken. Twee afspraken hebben we niet gerealiseerd. In overleg met de gemeente maakten we een uitgebreide analyse van de vraagstukken, de mogelijke oplossingen binnen de wet- en regelgeving en de effectiviteit die te verwachten is. Hieruit kwamen specifiekere doelen voort, die zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2019 - 2020.

nr	afpraak	resultaat	trekker	status	opmerkingen
1	Voor 2018 maakt Woningstichting Barneveld voor Huurdersvereniging Barneveld een voorstel voor de invulling van de huursomstijging. Woningstichting Barneveld dient begin 2018 een definitieve adviesaanvraag in bij Huurdersvereniging Barneveld en informeert de gemeente Barneveld over de uitkomst.	(1) Afspraak gemaakt over huurstijging en kaders huurbeleid 2018.  (2) Streven naar betaalbaar houden woningvoorraad.	(1) Woningstichting Barneveld  (2) Woningstichting Barneveld		Afgerond
2	Woningstichting Barneveld maakt het aandeel 'goedkope' bestaande huisvesting tot € 450,- (prijspeil 2017) inzichtelijk en stemt met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld af hoe groot het aandeel woningen < € 450,- zou moeten zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat partijen het liefst uitgaan van woonlasten in plaats van alleen huurlast. Mede daarom wordt ook de woonquote gebruikt om inzichtelijk te maken hoe de betaalbaarheid voor de doelgroep is.	(1) Benodigd aandeel woningen met huur tot € 450,- is inzichtelijk.  (2) Inzicht in de woonquotes van de doelgroep(en) vanuit bestaand onderzoek.  (3) Inzicht in relatie tot kenmerken woningvoorraad Woningstichting Barneveld.	(1) Gemeente Barneveld  (2) Gemeente Barneveld  (3) Woningstichting Barneveld		€ 450,- is een oneigenlijke grens in verband met huurtoeslag jongeren die iets lager ligt, te weten € 417,-. Meegenomen in het lopend schaarsteonderzoek. Komt terug in de evaluatie van de woonvisie en de uitkomsten van Woon2018. Is daarom nu niet meer afzonderlijk inzichtelijk gemaakt.

nr	afpraak	resultaat	trekker	status	opmerkingen
3	We gaan huishoudens met lage inkomens die te duur wonen actief benaderen om met voorrang naar een goedkopere woning te verhuizen (op vrijwillige basis). Tevens onderzoekt Woningstichting Barneveld de mogelijkheid deze huishoudens financieel te compenseren met een bijdrage om huur betaalbaar te houden. Een en ander in pilotvorm uit te werken.	Huishoudens met lage inkomens stromen naar passende woningen	Woningstichting Barneveld		Het is niet gelukt deze afspraak op te pakken. In de nieuwe prestatieafspraken 2019-2023 wordt een specifieke nieuwe afspraak gemaakt.
4	In de pilots voor het programma 'Prettig en Veilig Wonen' voor senioren neemt Woningstichting Barneveld de mogelijkheid mee om senioren, door het meenemen van de huidige huur of door huurgewenning, te helpen door te stromen van een eengezinswoning naar een passende seniorenwoning	In de pilot doorstroming senioren is onderzocht of meenemen huur of huurgewenning een wenselijke en betaalbare oplossing is.	Woningstichting Barneveld		Wordt nu vormgegeven en loopt in 2019 door in de concrete uitwerking van de prestatieafspraken 2019-2023.
5	Gemeente Barneveld biedt Woningstichting Barneveld in de periode 2018-2022, zowel op uitleg- als inbreidingslocaties, voldoende locaties aan tegen een sociale grondprijs om overall 20% marktaandeel sociale huur te behouden in het volgende tijdvak (2023-2027). Als onderlegger wordt het standaard programma van eisen van Woningstichting Barneveld gehanteerd.	(1) Behoud van 20% marktaandeel sociale huur binnen de totale gemeentelijke woningvoorraad  (2) Toewijzing van specifieke locaties (passend bij de behoefte van de doelgroep) door Gemeente Barneveld aan Woningstichting Barneveld	Gemeente Barneveld		Er wordt gehandeld naar de afspraak.
6	Nieuwe locatie(s) tijdelijke huisvesting 'Lijsterhof' bepalen (22 woningen), bij voorkeur naar Bloemendal in de kern Barneveld. Onder welke voorwaarden en wanneer deze verplaatsing gepland staat, is opgenomen in masterplan Bloemendal.	Eind 2018 is bekend wat de nieuwe locatie wordt van de tijdelijke woningen 'Lijsterhof'	Gemeente Barneveld		Afgerond

nr	afspraken	resultaat	trekker	status	opmerkingen
7	Woningstichting Barneveld spant zich met gemeente Barneveld in om het woningbouwprogramma van circa 450 sociale huurwoningen (gemiddeld 90 woningen per jaar) in het tijdvak 2017 t/m 2021 (inhaalslag sociale woningbouw) te realiseren. Voor 2018 wordt met 66 nieuwbouwopleveringen rekening gehouden, in 2019 met 148 opleveringen, exclusief eventuele opleveringen van studentenwoningen voor Aeres MBO.	Opleverprogramma nieuwbouw, investeringen duurzaamheid en toegankelijkheid zijn uitgevoerd conform planning.	Woningstichting Barneveld		Het behalen van de doelen voor de periode 2017 tot en met 2021 ligt op schema.
8	Woningstichting Barneveld experimenteert met tijdelijke huurcontracten. De drie partijen werken in 2018 uit hoe zij dit gaan vormgeven. Dit bestaat uit onder meer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• voor welke doelgroepen</li> <li>• met welke omvang</li> <li>• welke duur van contract</li> <li>• met welk doel we tijdelijke contracten gaan inzetten</li> </ul>	Inzicht in behoefte en mogelijkheden tijdelijke huurcontracten.	Woningstichting Barneveld		De tijdelijke contracten zijn beschikbaar en zijn in 2018 toegepast.

nr	afpraak	resultaat	trekker	status	opmerkingen
9	<p>Voorlichting en coaching over energie-verbruik wordt in 2018 uitgezet in samenwerking met Energieloket Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld. Doelstelling is zoveel mogelijk huurders te bereiken zodat de meeste huurders profiteren van lagere woonlasten door energiebesparing. Concreet gaan we:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij nieuwbouw huurders informeren over het gebruik slimme systemen en het ventileren van de woning.</li> <li>• Nieuwe huurders informatie verstrekken over hun toekomstige woonlasten op basis van type woning en huishoudensamenstelling (hiervoor schaft Woningstichting Barneveld een softwaremodule aan).</li> <li>• Onderzoeken of we aan woningzoekenden in woonruimtebemiddelingssysteem huiswaarts.nu, de verwachte woonlasten kunnen tonen.</li> <li>• Gezamenlijk (Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld) actief energiebesparing promoten en schrijven de energiecoaches regelmatig over energiebesparing door gedrag via de media (Woonwerk, Samen Sterk, websites etc.) en spreekuur Huurdersvereniging Barneveld. Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld maken hiervoor gezamenlijk een communicatieplan in 1e kwartaal 2018 en stemmen dit af met reeds lopende gemeentelijke communicatietrajecten. Tevens organiseren we meermaals bijeenkomsten om energiebewustzijn van huurders te vergroten (in combinatie met andere bijeenkomsten)</li> <li>• Gezamenlijk (Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld) actief communiceren over resultaten uitgevoerde pilots duurzaamheid.</li> <li>• Halverwege 2018 onderzoeken hoeveel huurders op de hoogte zijn van Energiecoaches en onze overige acties op duurzaamheid en hierop bijsturen.</li> <li>• Ons gezamenlijk inspannen om huurders op te leiden tot energiecoach.</li> </ul>	<p>(1) Bewustwording energieverbruik door huurders.  (2) Daling verbruik en daardoor daling woonlasten .  (3) Energiecoaches geven actief advies over besparingen in energiegedrag huurders.  (4) Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld informeren huurders actief over besparingsmogelijkheden en verwijzen huurders naar de energiecoaches.  (5) Gericht campagne gevoerd om energiebewustzijn te vergroten.  (6) Extra energiecoaches opgeleid.</p>	Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld		<p>Afgerond:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurders worden geïnformeerd bij nieuwbouw over systemen</li> <li>• Module aangeschaft en medewerkers hebben training gehad</li> <li>• Uitgezocht en wordt bij update huiswaarts.nu in 2019 meegenomen</li> <li>• Zie communicatieplan, we promoten en communiceren actief en blijven dat doen</li> <li>• Mogelijke energiecoaches actief benaderd via de mediakanalen van alle drie partijen. Veel energiecoaches intern opgeleid</li> </ul>

nr	afspraken	resultaat	trekker	status	opmerkingen
10	Gemiddeld krijgen 105 bestaande woningen per jaar een energiesprong van minimaal drie labelstappen (bv van E naar B). Hiervoor noodzakelijke ingrepen worden hierbij zonder huurverhoging uitgevoerd.	Verbetering van minimaal drie labelstappen voor gemiddeld 105 woningen per jaar.	Woningstichting Barneveld		In 2018 76 woningen uitgevoerd. Voor 2019 zijn er minimaal 84 gepland (169/2 in Valkhof plus nog deel Goudenstein). Over gehele looptijd wordt doelstelling behaald. 2018 t/m 2027.
11	Woningstichting Barneveld voert in de nieuwbouw meerdere pilots uit om te experimenteren met BENG dan wel BENG ready, om klaar te zijn voor regelgeving vanaf 2021. Het gaat in ieder geval om: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 woningen Holzenbosch.</li> <li>• 53 woningen Wikselaarse Eng.</li> </ul> Daarnaast onderzoeken we voor elk project hoeveel (financiële) ruimte er is voor extra duurzaamheidsinvesteringen. Ook onderzoeken we subsidie-mogelijkheden en ESCo-constructies (verduurzaming op basis van een langlopend energieprestatiecontract) om de extra duurzaamheidsinvesteringen te financieren. We volgen hierbij de Trias Energetica als uitgangspunt. Vanaf 2021 worden sowieso alle nieuwbouwprojecten BENG uitgevoerd. Ook woningen die geen extra duurzaamheidsinvesteringen krijgen, zijn wel al zeer energiezuinig met een EPC3 van 0,4 en deze woningen zijn op termijn BENG/energieneutraal te maken door benutten van duurzame energiebronnen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ervaring opgedaan met BENG</li> <li>• Nieuwbouw is toekomstgericht en klaar voor aardgasvrij</li> <li>• Extra duurzaamheidsmaatregelen zijn bij elk project onderzocht op haalbaarheid</li> </ul>	Woningstichting Barneveld		6 woningen Holzenbosch opgeleverd (2018) en Wikselaarse Eng in voor bereiding conform plan (BENG). Oplevering in 2019.



nr	afspraken	resultaat	trekker	status	opmerkingen
12	<p>Input leveren in een verkenning aardgasvrij Barneveld en GEA4 (efficiënt energieverbruik) pilot 'Wijk van de Toekomst'.</p> <p>Verkennen mogelijkheden duurzaam warmtenet en andere alternatieven voor bestaande bouw.</p> <p>Inzicht en afstemming in afschrijving huidig gasnet in samenwerking met Alliander en investeringen in duurzaamheid bestaande voorraad Woningstichting Barneveld en gemeente Barneveld</p>	<p>Mogelijkheden gebruik duurzaam energienet door Woningstichting Barneveld zijn inzichtelijk gemaakt en afgestemd in uitvoeringsplanning duurzame investering</p>	<p>Woningstichting Barneveld</p>		<p>Langlopend, project loopt.</p> <p>Er is een afspraak gemaakt over de samenwerking.</p> <p>Geen prestatieafspraken meer voor nodig.</p>
13	<p>In vorige prestatieafspraken sprak Woningstichting Barneveld over Energie Indexen (EI) op basis van een verouderde rekensystematiek. Vanaf 2015 is Woningstichting Barneveld bezig geweest om alle woningen te berekenen op basis van de nieuwe rekensystematiek (in VABI). Dat werk is nu afgerond. Eind 2020 moet het bezit van Woningstichting Barneveld voldoen aan een gemiddelde EI van maximaal 1,40 (label B is een EI tussen 1,21 en 1,40). De huidige EI van haar bezit is momenteel 1,40. Woningstichting Barneveld voldoet daarmee nu al aan de eisen die worden gesteld voor eind 2020. In het strategisch beleidsplan spreekt Woningstichting Barneveld de ambitie uit om in 2022 een EI te presenteren van 1,30. Dit getal ontstaat vanuit een fictieve doorrekening waarbij de verwachte nieuwbouw en duurzaamheidsrenovaties zijn ingerekend. De EI van 1,30 is een realistische en haalbare doelstelling.</p>	<p>Inzet van duurzaamheidsinvesteringen in bestaande bouw en nieuwbouw leiden tot EI van 1,3 in 2022.</p>	<p>Woningstichting Barneveld</p>		<p>Jaarresultaat 2018 gerealiseerd.</p>
14	<p>Woningstichting Barneveld investeert actief in het toegankelijk maken van het bestaande bezit voor senioren door hier jaarlijks € 125.000,- voor op te nemen in de begroting. In 2018 wordt een plan uitgewerkt en gecommuniceerd over de exacte besteding hiervan (vraag gestuurd inzetten of vanuit complexen of een combinatie).</p>	<p>(1) Uitgewerkt plan inzet budget toegankelijkheid.</p> <p>(2) Toegankelijk maken seniorenwoningen vanuit programma Prettig en Veilig wonen.</p>	<p>Woningstichting Barneveld</p>		<p>In 2018 ruim € 100.000 uitgegeven. Nog geen specifiek plan voor vraag gestuurde besteding, maar deze staat wel nog voor dit jaar gepland.</p>

nr	afpraak	resultaat	trekker	status	opmerkingen
15	Uitvoeren programma Prettig en Veilig Wonen voor senioren met concrete pilots zoals actief bevorderen doorstroming senioren met gebruik maken van experimenteerartikel Huisvestingsverordening (tijdelijke ontheffing van toewijzingscriteria voor een beperkt deel van de woningvoorraad), beter afstemmen proces aanbrenge WMO5 voorzieningen tussen Welzijn Barneveld, Woningstichting Barneveld en gemeente Barneveld en aansluiting zoeken bij initiatieven vanuit Woon Bewust (zie ook betaalbaarheid).	<p>(1) Toepassing experimenteerartikel.</p> <p>(2) Betere doorstroming senioren.</p> <p>(3) Effectiever gebruik woonadviseurs.</p>	Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld		Concrete pilots zijn in voorbereiding en worden in 2019 uitgevoerd.
16	Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld stellen met bijvoorbeeld zorgverzekeraars en leveranciers van water en energie een convenant op voor het 'vroeg signaleren' van betalingsachterstanden. Tevens vraagt Woningstichting Barneveld bij nieuwe huurders toestemming gegevens te mogen delen in het kader van 'vroegsignalering' (rekening houdend met privacy)	<p>(1) Mogelijkheden voor delen benodigde informatie vroegsignalering gewaarborgd</p> <p>(2) Breed convenant opgesteld waardoor inzichtelijk wordt of er betalingsachterstanden kunnen ontstaan, zodat hier op gehandeld kan worden</p>	Gemeente Barneveld		Convenant in concept gereed. Afstemming tussen gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld is geweest. Verdere uitwerking is in volle gang, planning is 1 januari.
17	Woningstichting Barneveld laat medewerkers die veel contact hebben met huurders, trainen in het herkennen van signalen van huiselijk geweld en kindermishandeling en implementeert een protocol voor medewerkers die vermoedens hebben van huiselijk geweld of kindermishandeling. De gemeente Barneveld betaalt deze training 'Safe at Home'.	Medewerkers van Woningstichting Barneveld zijn sneller en beter in staat 'niet pluis'-situaties te herkennen	Woningstichting Barneveld en gemeente Barneveld		Afgerond, aandachtsfunctionaris is getraind in 2018.

nr	afpraak	resultaat	trekker	status	opmerkingen
18	<p>Programma maken voor leefbaarheid inclusief beleidskader en dit uitvoeren. Huurdersvereniging Barneveld hierbij betrekken (net als Prettig en Veilig Wonen). Met bijzondere aandacht voor buurtkamers en opbouwwerk. Waar nodig en gewenst creëren gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld samen mogelijkheden voor ontmoeting en activiteiten, bijvoorbeeld in de vorm van een buurtkamer. Om te bezien of we succesvol zijn in onze aanpak gebruiken we de veiligheidsmonitor.</p>	<p>Opgesteld programma voor leefbaarheid in uitvoering gebracht.</p>	<p>Woningstichting Barneveld en gemeente Barneveld</p>		<p>Kader voor leefbaarheid opgesteld. Uitwerking in programma met jaarplan in eerste kwartaal 2019.</p>
19	<p>Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld voeren in het kader van voldoende beschikbare woningen de pilot 'Huisvesting specifieke doelgroepen en urgenten' uit. Dit voeren we in samenspraak met betreffende instellingen conform plan uit. Woningstichting Barneveld stelt hiervoor maximaal 25% van de jaarlijkse mutaties ter beschikking. De verdeling over deze groepen in onderling overleg te bepalen en af te stemmen.</p>	<p>(1) Minder vraagdruk bij Woningstichting Barneveld.</p> <p>(2) Multidisciplinaire-besluitvorming toekenning en afwijzing lokale urgentie.</p>	<p>Gemeente Barneveld</p>		<p>Is in 2018 regulier beleid geworden naar aanleiding van succes casus.</p>
20	<p>Gemeente Barneveld continueert urgentie statushouders in Huisvestingsverordening. Overlegstructuur en werkwijze met Woningstichting Barneveld en Vluchtelingenwerk blijft gehandhaafd.</p>	<p>Wettelijke taakstelling wordt gecontinueerd. Monitoring vindt tweewekelijks plaats.</p>	<p>Gemeente Barneveld</p>		<p>Monitoring loopt. Krijgt in nieuwe huisvestingsverordening 2019 opnieuw aandacht. Verder geen bijzonderheden.</p>

## 1.7

# Financieel beleid en beheer

### Algemeen

De financiële positie van Woningstichting Barneveld is goed. Mede daardoor kunnen we de komende jaren blijven investeren in verbetering, vernieuwing en uitbreiding van onze vastgoedportefeuille. Investerings zijn nodig om voldoende betaalbare woningen aan te kunnen bieden en te voldoen aan de veranderende vraag van woningzoekenden en de eisen en wensen van deze tijd. Daarnaast speelt de energetische opgave.

De investeringen moeten gefinancierd worden. In het meerjarenperspectief zien we dat de operationele kasstromen afnemen. Enerzijds als gevolg van de rentelast in relatie tot financiering van de investeringsopgave, anderzijds als gevolg van toenemende belastingen en heffingen. In 2018 wordt 14% van de huurinkomsten afgedragen als sanerings- en verhuurderheffing. Dit staat los van de vennootschapsbelasting. Deze zal de komende jaren hoger uitvallen als gevolg van de beperking van de aftrek van rentelasten. In 2018 werkten we scenario's uit voor de ontwikkeling van de financiële positie bij verandering in huurbeleid, rentekosten, bedrijfskosten en belastingen. Hieruit blijkt dat we continue onze financiële positie moeten bewaken en waar nodig bijsturen.

### Resultatenrekening

De opbouw van de winst- en verliesrekening is als volgt:

( alle bedragen * €1.000)	Definitief 2018	Definitief 2017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.505	15.878
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-46	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	848	455
Netto resultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	49.683	-1.076
Netto resultaat overige activiteiten	103	104
Overige organisatiekosten	-1.822	-1.663
Kosten omtrent leefbaarheid	-443	-275
Saldo financiële baten en lasten	-3.163	-3.566
Vennootschapsbelasting	-2.619	486
Resultaat na belastingen	57.046	10.343

Het resultaat over 2018 komt uit op ruim € 57 miljoen positief (2017: ruim € 10 miljoen positief). Het jaarresultaat 2018 wordt vooral veroorzaakt door de forse stijging van de waarde van het bezit. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2018 circa € 48 miljoen en vormt ruim 80% van het totale jaarresultaat. De waardeverandering leidt niet tot een ontvangst in geld: het is de hogere waardering van de vastgoedportefeuille in de huidige woningmarkt. Een hogere waarde die niet gerealiseerd gaat worden. Alleen bij verkoop van vastgoed leidt de hogere marktwaarde tot een toename van de liquide middelen.

### Operationele kasstroom

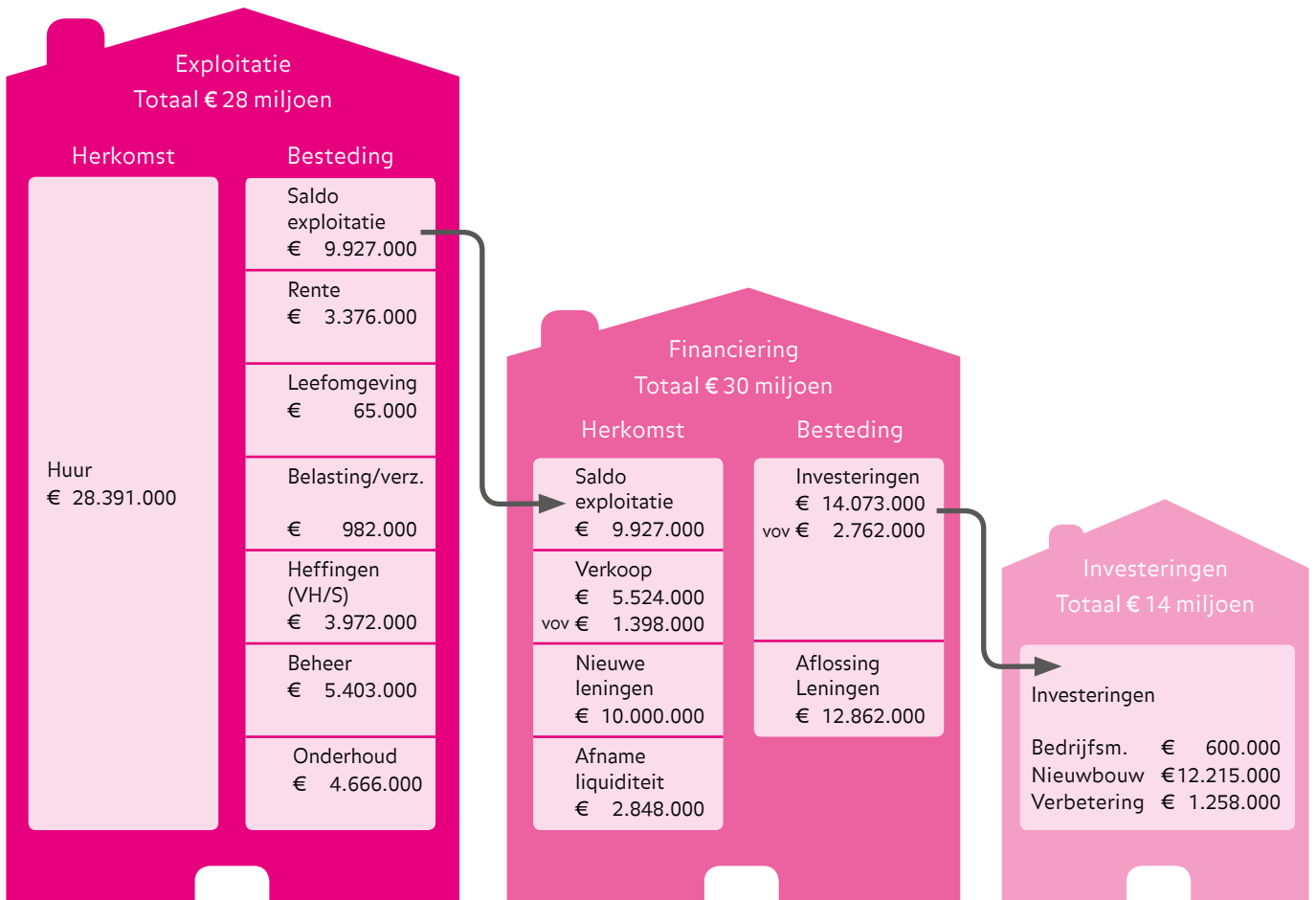
De balans en de winst- en verliesrekening worden bepaald aan de hand van waarderingsgrondslagen. Deze grondslagen zijn subjectief en leiden tot substantiële wijzigingen in balans- en resultatenposities in de afgelopen jaren. Kasstromen zijn objectiever te bepalen. Woningstichting Barneveld kiest er om die reden voor om vanaf 2018 te sturen aan de hand van kasstromen.

Operationele kasstroom (alle bedragen * €1.000)	Definitief 2017	Begroting 2018	Definitief 2018	Def 18 vs Def 17	Def 18 vs Begr 18
Ontvangsten:					
Huur	27.762	28.073	28.391	629	318
<b>Totaal ontvangsten:</b>	<b>27.762</b>	<b>28.073</b>	<b>28.391</b>	<b>629</b>	<b>318</b>
Uitgaven:					
Onderhoud	3.675	4.093	4.666	-991	-573
Beheerkosten	5.169	5.423	5.403	-234	20
Sanerings- en verhuurderheffing	3.386	3.751	3.972	-586	-221
Vennootschapsbelasting	178			178	0
Belasting en verzekeringen	974	1.014	982	-8	32
Leefomgeving	123	135	65	58	70
Rente	3.845	3.258	3.376	469	-118
<b>Totaal uitgaven:</b>	<b>17.350</b>	<b>17.674</b>	<b>18.464</b>	<b>-1.114</b>	<b>-790</b>
<b>Cashflow operationele activiteiten</b>	<b>10.412</b>	<b>10.399</b>	<b>9.927</b>	<b>-485</b>	<b>-472</b>

De gerealiseerde operationele kasstroom is in 2018 circa € 10 miljoen. Dit is circa € 0,5 miljoen lager dan begroot voor 2018 en circa € 0,5 miljoen lager dan de gerealiseerde kasstroom in 2017. De daling wordt vooral veroorzaakt door hogere onderhoudsuitgaven en hogere sanerings- en verhuurderheffingen.

### Kasstroom 2018

De kasstromen uit de begroting en de jaarrekening worden in kaart gebracht in een huisjesmodel, waarbij een exploitatie-, een financiering- en een investeringshuis wordt onderscheiden. Dit leidt voor de kasstromen 2018 tot het volgende overzicht (alle bedragen \*€1.000):



Dit overzicht laat zien dat de investeringen in 2018 €14 miljoen bedragen. Het grootste deel van deze investeringen (ruim 70%; circa € 10 miljoen) is gefinancierd uit de operationele kasstroom. Het restant van de investeringen 2018 is als volgt gefinancierd:

- verkoopopbrengst huurwoningen + € 5,5 miljoen
- afname uitstaande leningen -/- € 2,9 miljoen
- afname liquiditeit + € 2,8 miljoen
- verkoopopbrengst Verkoop onder Voorwaarden -/- € 1,4 miljoen
- Totaal + € 4,0 miljoen

### Financiële positie

De Aw en het WSW beoordelen of de corporatie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. In 2018 brachten Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader uit. De beoordeling is gericht op drie onderdelen: liquiditeit, vermogen en onderpand. Dit nieuwe kader gaat uit van vier financiële ratio's. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB- en niet-DAEB tak. In het nieuwe beoordelingskader worden twee waardebegrippen gehanteerd: de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. De bedrijfswaarde is komen te vervallen.

Woningstichting Barneveld stuurt met deze ratio's. Voor twee ratio's - de interest coverage ratio (ICR) en de loan to value (LtV) - wordt voor intern gebruik een scherpere signaleringsrol gehanteerd.

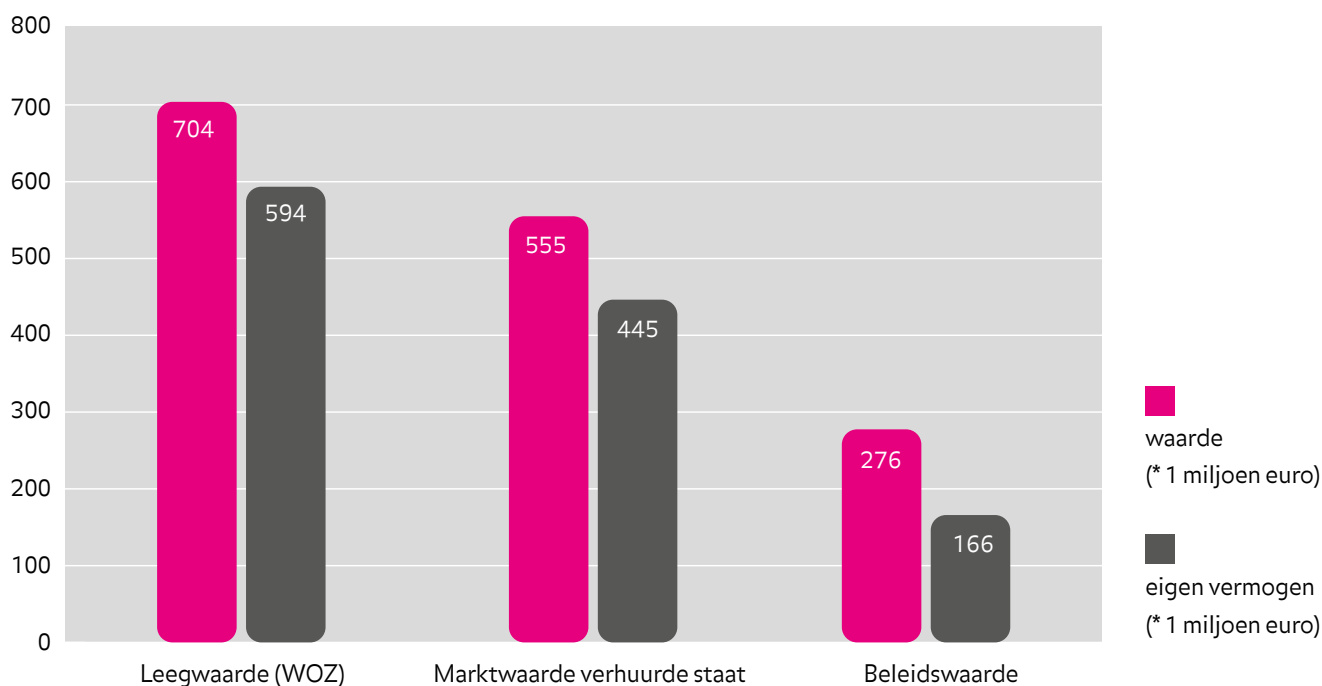
De ICR is een liquiditeitsratio en maakt inzichtelijk of op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd om aan de renteverplichtingen te kunnen voldoen.

De Loan to Value (LtV) is een vermogensratio en maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. Hierbij wordt als waarde (value) de beleidswaarde gehanteerd. Bij de onderliggende kasstromen wordt rekening gehouden met het maatschappelijke beleid van Woningstichting Barneveld.

Dit leidt op bedrijfsniveau (totaal DAEB en niet-DAEB) tot het volgende overzicht:

indicator	externe norm	interne signalering norm	score 2018	score 2017	score 2016
ICR	minimaal 1,4 (DAEB: 1,4 niet-DAEB: 1,8)	minimaal 1,6	3,94	3,7	2,9
LtV op basis van beleidswaarde	maximaal 75% (voorlopig)	maximaal 65%	41,5%	43,8% (obv bedrijfs- waarde)	45,2% (obv bedrijfs- waarde)

Bij de beoordeling van de financiële positie is de totstandkoming van het eigen vermogen van belang. Afhankelijk van de grondslag wordt een bepaald eigen vermogen gepresenteerd. Het gepresenteerd eigen vermogen wordt uitsluitend gerealiseerd als de onderliggende waarde wordt gerealiseerd. Het eigen vermogen op basis van WOZ-waarde en marktwaarde zal niet worden gerealiseerd. Verkoop van het gehele bezit is immers niet het beleid van Woningstichting Barneveld. Dit leidt tot het volgende overzicht:



### Ontwikkeling financiële positie

Eind 2018 is de begroting 2019 goedgekeurd en de meerjarenprognose 2020 tot en met 2023 vastgesteld. In de doorrekeningen hebben we rekening gehouden met de parameters die de Aw heeft voorgeschreven.

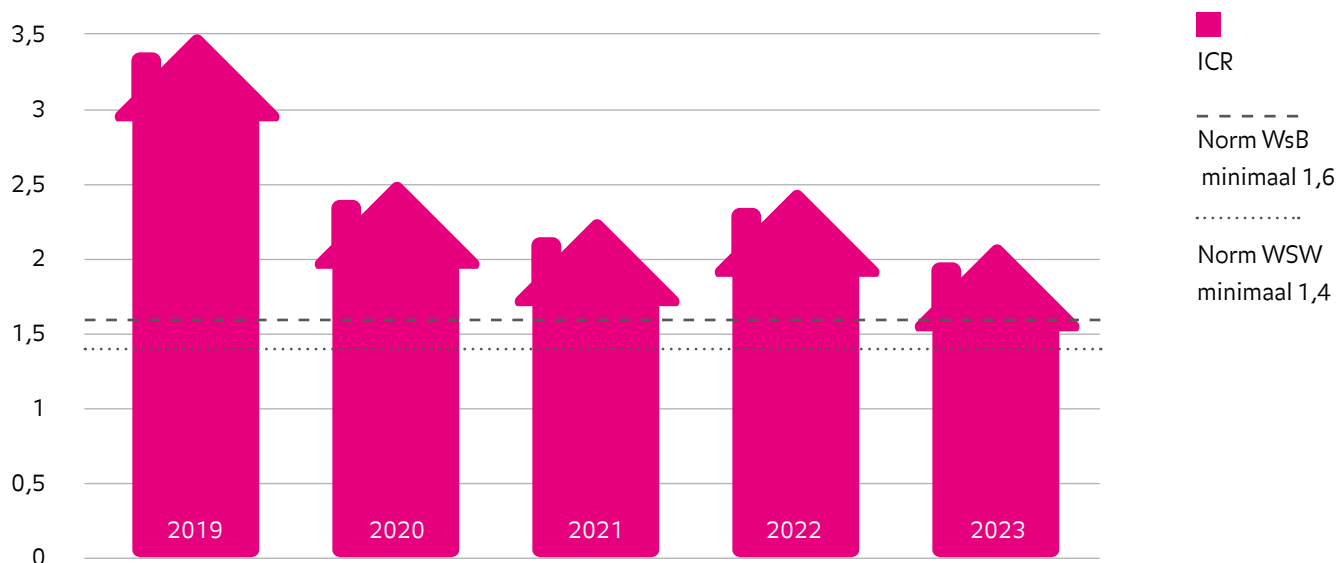
De begroting 2019 en de meerjarenprognose voorzien in een forse investeringsopgave. Enerzijds investeringen om betaalbare huurwoningen toe te voegen en anderzijds investeringen om kwaliteits- en energetische verbeteringen aan te brengen bij het bestaande vastgoed. We verwachten in de periode 2019-2023 bijna 700 nieuwe woningen toe te voegen aan onze voorraad.

Dit leidt tot het volgende overzicht (bedragen \*€ 1.000):

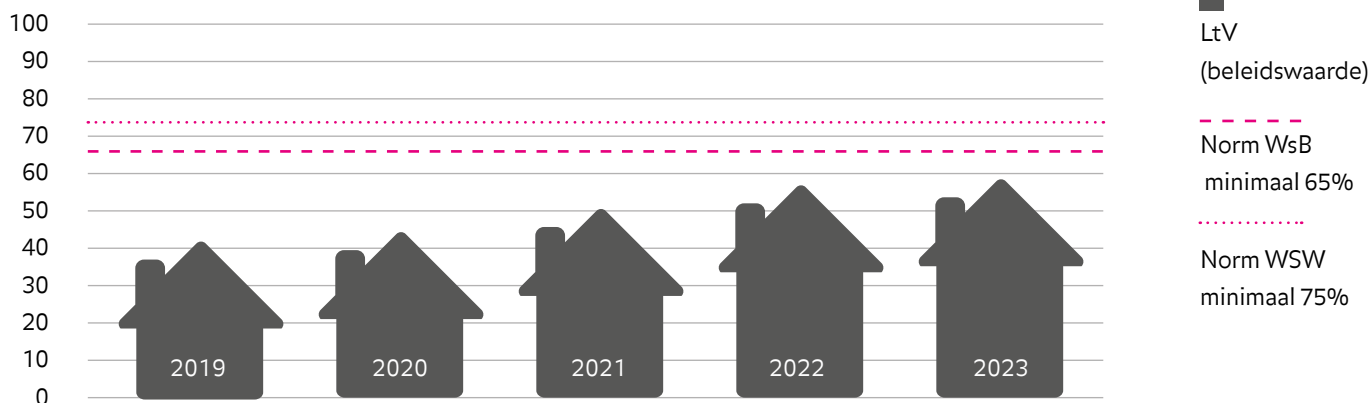
Begroting 2019 en meerjarenprognose	2019	2020	2021	2022	2023
Operationele kasstroom	7.852	4.407	4.183	6.053	5.395
Kasstroom (des-)investerings	-18.435	-31.348	-33.141	-22.014	-16.991
Financieringskasstroom	12.138	25.937	29.937	15.936	12.935
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>1.555</b>	<b>-1.004</b>	<b>979</b>	<b>-25</b>	<b>1.339</b>

De effecten op de ICR en LtV zien er als volgt uit:

### Interest Coverage Ratio (ICR)



### Loan to Value (LtV; %)



De conclusie is dat Woningstichting Barneveld aan alle intern en extern gestelde ratio's voldoet. Door het ambitieuze investeringsprogramma blijft het meer dan ooit zaak om de ontwikkeling van de financiële positie en de bedrijfsrisico's nauwlettend te monitoren. Bij de goedkeuring van de begroting 2019 zijn slechtweersscenario's doorgerekend. Hierbij zijn ook drie bijsturingsmogelijkheden verkend. In geval van slecht weer is bijsturing mogelijk.



## Financierings- en beleggingsbeleid

Eind 2018 is ons treasury- en beleggingsstatuut herzien, waarmee het voldoet aan wet- en regelgeving en aan het door de minister goedgekeurde Reglement financieel beleid en beheer. Dit geldt voor zowel de voorschriften voor het financieren als voor het beleggen en de eventuele inzet van derivaten. Wij hebben geen derivaten in portefeuille.

De leningenportefeuille bestaat eind 2018 vrijwel geheel uit fixe-leningen met restant looptijden variërend van 1 tot 40 jaar. Wij hebben geen leningen met verplichte renteherziening in portefeuille. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt eind van het boekjaar 2,74% (2017: 2,94%).

In het boekjaar gingen we twee nieuwe fixe-leningen aan voor in totaal € 10 miljoen. De looptijden zijn 10 en 39 jaar. De rentes bedragen respectievelijk 1,179 en 1,855%. In 2018 losten we 4 fixe-leningen af tot een totaal van € 12,8 miljoen. De afgeloste leningen kenden rentes van 3,245% tot 3,755%. De aflossingen deden we deels uit eigen middelen.

Conform het vastgestelde treasury- en beleggingsstatuut bepalen we de financieringsbehoefte jaarlijks op bedrijfsniveau aan de hand van de actuele kasstroomprognoses voor het betreffende jaar en de begroting. Bij het aantrekken van nieuwe leningen houden we rekening met de meerjaren kasstroomprognoses en de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille. Looptijden en aflossingsmomenten kiezen we zo, dat er voldoende spreiding in de tijd is en het renterisico vanwege herfinanciering per periode van twaalf maanden voortschrijdend niet meer is dan 15% van de uitstaande leningen. Daarnaast streven we naar een verlenging van de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen. Dit is mede relevant gezien de financiering van onze investeringsopgave in combinatie met de relatief korte looptijd van de uitstaande leningen.

Transactievoorstellen in het kader van de treasury zijn voor de uitvoering besproken in de treasurycommissie. Deze is in het samenwerkingsverband met de woningcorporaties in Leusden, Nijkerk en Woudenberg (BLNW) gevormd. Vanaf 2019 verlaten we deze samenwerking en vormt Woningstichting Barneveld een eigen treasurycommissie. Ter financiering van eventuele kortstondige liquiditeits tekorten maken we gebruik van de kredietfaciliteit bij onze huisbankier (BNG). Eventueel optredende tijdelijke liquiditeitsoverschotten beleggen we in kortlopende en direct opvraagbare deposito's.

## Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid van Woningstichting Barneveld is gebaseerd op het portfoliebeleid. De kaders zijn beschreven in het projectontwikkelstatuut.

In de begroting en de meerjarenprognose is dit vertaald naar forse ingerekende nieuwbouw- en duurzaamheidsdoelstellingen en terughoudendheid als het gaat om de jaarlijkse huurverhoging en de omvang van de verkopen. Wij gaan ervoor om de plannen voor de voorgenomen nieuwbouw en aanpassingen van het bestaand bezit zoveel mogelijk binnen de financiële kaders te realiseren en verantwoord maximaal te investeren in de woningvoorraad.

We zoeken daarbij steeds de samenwerking met relevante andere partijen, waar nodig ook op het terrein van specifieke zorg, voor zowel ouderen en de jeugd als mensen met een beperking. Ook de gemeente is een belangrijke partner. Het nieuwbouwprogramma is onderdeel van de prestatieafspraken die we met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld maakten.

Bij het ontwerp van nieuwbouwwoningen houden we rekening met de mogelijkheden voor ombouwen of bouwkundig aanpassen voor eventuele andere doelgroepen in de toekomst. In enkele nieuwbouwprojecten voeren we een pilot uit om te komen tot (bijna) energieneutrale woningen. De huurprijzen stemmen we bij aanvang van de exploitatie af op zowel de kwaliteit van de woningen als de inkomensituatie van de doelgroepen van beleid. We houden rekening met de eisen vanuit 'passend toewijzen'. In het projectontwikkelstatuut is als uitgangspunt beschreven dat een project moet voldoen aan de eisen uit het portefeuilleplan en aan de minimaal vereiste 'internal rate of return' (IRR). Hierbij hanteren we een exploitatieperiode van vijftien jaar, waarbij de 'exit yield' is gebaseerd op het 'bruto aanvangsrendement' (BAR) verhoogd met een opslag wegens veroudering. In het verslagjaar kochten we geen grondposities aan.

## 1.8 Deelnemingen

In 2018 had Woningstichting Barneveld geen deelnemingen.

1.9

## Verklaring van het bestuur

De directeur-bestuurder van Woningstichting Barneveld verklaart dat alle middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en die van de gemeente Barneveld in het bijzonder.

Barneveld, 14 mei 2019

L. Brouwer – de Jong  
directeur-bestuurder





## Deel 2

# Jaarverslag

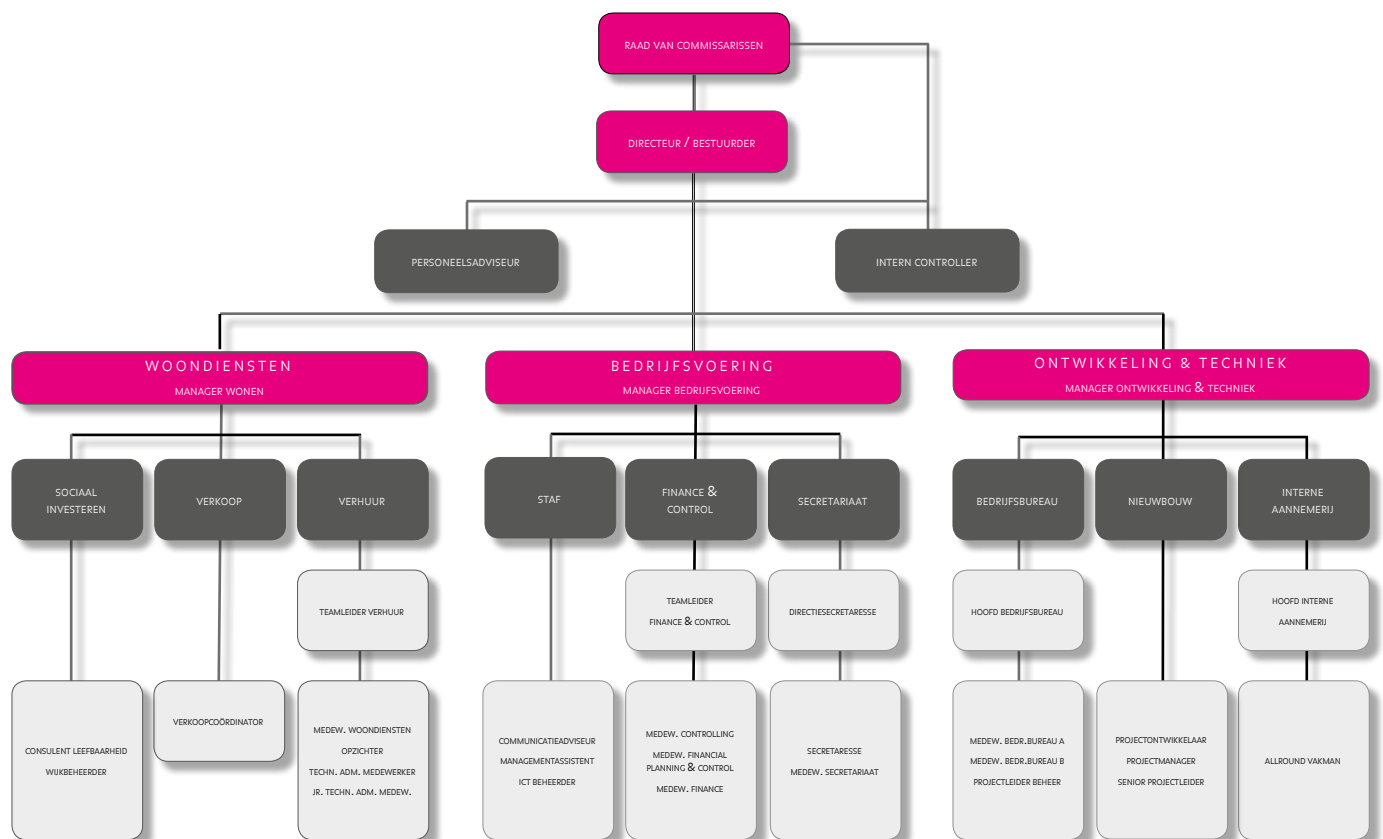
# 2.1

## Verlag van het bestuur

Dit is het verslag van het boekjaar 2018 (1 januari tot en met 31 december) van Woningstichting Barneveld, gevestigd aan de Parmentierstraat 1, 3722 MS, Barneveld. Woningstichting Barneveld is bij Koninklijk besluit toegelaten op 28 december 1994 onder nummer IGE-20 D94012. Woningstichting Barneveld is een regionaal toegelaten instelling met als werkgebied de gemeente Barneveld. De woningstichting staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09086671. De statuten van Woningstichting Barneveld zijn het laatst gewijzigd op 6 november 2018. Aanleiding voor de wijziging van de statuten was de Veegwet.

### 2.1.1 Organisatie

#### Organogram



## Bestuur

Het bestuur van Woningstichting Barneveld berust bij de directeur-bestuurder. In 2018 werd deze functie vervuld door mevrouw Liesbeth Brouwer-de Jong. Het management-team bestaat uit de directeur-bestuurder met de afdelingsmanagers Ontwikkeling & techniek, Woondiensten en

Bedrijfsvoering en de intern controller. De directeur-bestuurder neemt de bestuursbesluiten. Voor een aantal bestuursbesluiten is voorafgaande toestemming nodig van de raad van commissarissen.

### De belangrijkste bestuursbesluiten in 2018 zijn (in willekeurige volgorde):

- (nieuw)bouwfasebesluiten
- uitbesteden van het integrale ICT beheer
- vaststellen arbo-jaarplan 2018
- vaststellen huurbeleid en huurverhoging 2018
- vaststellen jaarplan en projectenlijst 2018
- aanbieden jaarstukken 2017 aan de raad van commissarissen
- vaststellen bod op de woonvisie 2019
- vaststellen investeringsnormenkader 2018 nieuwbouwprojecten
- vaststellen plan van aanpak Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en benoemen coördinator AVG
- vaststellen privacybeleid en privacyverklaring
- aanpassing algemene inkoopvoorwaarden
- aanbieden voorgenomen besluit tot afbouw eindejaarsuitkering aan de ondernemingsraad (OR)
- opdrachtverstrekking tot complexgewijze verkoop van De Bijenberg en appartementen De Harmonie te Barneveld
- vaststellen procesbeschrijvingen
- vaststellen generieke functiebeschrijvingen en functiewaardering
- uitbreiding formatie naar aanleiding van de strategische personeelsplanning (SPP)
- vaststellen criteria leefbaarheid
- vaststellen gewijzigde klokkenluidersregeling na instemming OR
- vaststellen sociaal plan bij herstructurering (sloop, renovatie en groot onderhoud) na instemming Huurdersvereniging Barneveld
- vaststellen strategisch plan 2019-2023
- vaststellen begroting 2019 en goedkeuren meerjarenperspectief 2019-2023
- vaststellen jaarplan 2019
- vaststellen streefhuur per woning per 31 december 2018
- vaststellen prestatieafspraken 2019 met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld

## 2.1.2 Risico's en risicobeheersing

In het Reglement bestuur is opgenomen dat de directeur-bestuurder de risico's die verband houden met de activiteiten van Woningstichting Barneveld in kaart brengt en een inzichtelijk beleid hanteert voor het beheersen van die risico's. Uit de monitoring door de raad van commissarissen moet blijken dat de directeur-bestuurder de risico's voor de komende periode voorziet en daarop handelt. In het Reglement raad van commissarissen staat dat de raad van commissarissen toezicht houdt op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen; de raad van commis-

sarissen vergadert ten minste éénmaal per jaar over de risico's verbonden aan de onderneming, in het bijzonder over frauderisico's. Tijdens de strategiedag in april 2018 spraken de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder, de managers en de adviseur Portefeuillebeleid a.i. in een interactieve sessie onder leiding van de intern controller over de belangrijkste risico's op basis van het strategisch plan. De negen belangrijkste risico's zijn benoemd.

De kans en impact van de risico's zijn als volgt gemeten: 1 is laag, 2 is gemiddeld, 3 is hoog

Speerpunt	Risico omschrijving	Kans	Impact	Kwalificatie
Betaalbaarheid	Gezien vanuit de impact op de huurlast van de huurder: kostenverhogende maatregelen moeten in de huur doorbelast worden, waardoor het netto effect op de woonlasten van de huurder niet (voldoende) positief uitpakt	3	2	Middelgroot
Betaalbaarheid	Gezien vanuit de impact op de huurlast van de huurder: kosten duurzaamheidsmaatregelen moeten in de huur doorbelast worden, waardoor het netto effect op de woonlasten van de huurder niet (voldoende) positief uitpakt	3	1	Gemiddeld
Beschikbaarheid	Onvoldoende nieuwbouwlocaties beschikbaar voor sociale woningbouw	3	1	Gemiddeld
Beschikbaarheid	Capaciteitstekort in bouwsector drijft prijzen op, met als gevolg dat investeringsratio's overschreden worden	3	2	Middelgroot
Duurzaamheid en kwaliteit	Prestatieafspraken worden niet nagekomen	2	1	Middelklein
Duurzaamheid en kwaliteit	Huurders realiseren onvoldoende verlaging van de energielasten naast de verhoging van de huur bij het plaatsen van installaties.	1	1	Klein
Leefbaarheid en verbinding	Invoering AVG leidt tot beperking in vastleggen en delen van informatie. Het woongenot of de veiligheid van huurders kan verminderen doordat niet vooraf/proactief maatregelen kunnen worden getroffen (bijvoorbeeld door inzet wijkbeheerder)	2	1	Middelklein
Algemeen / organisatie	Het behouden en/of werven van medewerkers met voldoende kennis en kunde mede in relatie tot de leefbaarheidsvraagstukken op korte en lange termijn	3	2	Middelgroot
Algemeen / organisatie	Verder ontwikkelen soft controls	2	2	Gemiddeld

In zijn vergadering van 30 oktober 2018 heeft de raad van commissarissen, aan de hand van een memo van de intern controller verder gesproken over het beheersen van de geïdentificeerde risico's. De beheersingsmaatregelen die wij hebben genomen, stellen ons in staat om tijdig te reageren. In het memo is naast de risicobeheersing ook fraudebeheersing behandeld.

In 2018 hebben we de planning & controlcyclus verder verrijkt met elementen uit de vastgoedsturing. Uitgangspunten zijn ons strategisch plan met daarin opgenomen de wensportefeuille, het jaarplan, de begroting, het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeente Barneveld en de Huurdersvereniging Barneveld. Jaarlijks herijken we de documenten, zodat we snel in kunnen spelen op veranderingen. We bewaken de voortgang door maandelijkse rapportages die in de vergaderingen van het managementteam worden besproken en door viermaan-

delijkse rapportages die in de vergaderingen van de raad van commissarissen worden besproken.

Onze risicobeheersingsmaatregelen zijn gebaseerd op een combinatie van administratieve organisatie en interne controle. Maandelijks bespreken de directeur-bestuurder en de leden van het managementteam de kwantitatieve en financiële kengetallen en de ontwikkelingen, afgezet tegen de begroting. Elke vier maanden wordt de voortgangsrapportage met de raad van commissarissen besproken, waarbij de directeur-bestuurder en de intern controller hun reflectie geven.

Naast de risico's die het behalen van de doelstellingen uit ons strategisch plan in de weg kunnen staan, is er nog een aantal risicocategorieën te benoemen, te weten politiek, economisch, gewone bedrijfsuitoefening, treasury, (nieuw) bouwprojecten, markt en intern (organisatiegerelateerd).



Politieke risico's zijn niet of nauwelijks te beïnvloeden, maar kunnen wel een grote impact hebben op onze organisatie. Voorbeelden zijn:

- verhuurderheffing
- heffing saneringssteun
- invoering Anti Tax Avoidance Directive (ATAD); een maatregel om belastingontwijking door multinationals te voorkomen
- obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- ingrepen in het huurbeleid
- financiering van de huurtoeslag
- financiering niet-DAEB activiteiten
- fiscale regelgeving
- beleid op het gebied van (passend) toewijzen

De hoogte van de verhuurderheffing heeft grote consequenties voor de ruimte die wij hebben om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming van ons bestaande bezit. De heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van onze huurwoningen. De kans dat de WOZ-waarde de komende jaren blijft stijgen is groot. In 2018 hebben wij voor 28 opgeleverde en in gebruik genomen nieuwbouwwoningen gebruik gemaakt van de regeling vermindering verhuurderheffing (RVV). Deze regeling biedt verhuurders bij de bouw van huurwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens voor huurtoeslag in schaarste gebieden een belastingvoordeel.

Het WSW kan per jaar de heffing saneringssteun opleggen. In 2018 heeft het WSW ons een heffing opgelegd. Hetzelfde geldt voor de obligoverplichting van het WSW; deze is in 2018 niet opgelegd.

Voor zowel de directeur-bestuurder, de managers, de adviseurs en de intern controller als voor de leden van de raad van commissarissen is het van groot belang om het landelijke, regionale en lokale beleid nauwlettend te volgen. Ons periodiek overleg met collega-corporaties en netwerkbijeenkomsten alsook het lidmaatschap van de branchevereniging (Aedes) zijn hierbij van toegevoegde waarde.

Veel economische risico's zijn niet of nauwelijks te beïnvloeden. Voorbeelden zijn:

- stijging van de bouwkosten voor zowel nieuwbouw als verduurzaming van bestaand bezit
- snelle ontwikkeling van technieken voor verduurzaming
- alternatieven voor verwarming
- krapte op de woningmarkt
- krapte op de arbeidsmarkt

Woningstichting Barneveld heeft een grote nieuwbouwopgave. Daar waar wij tegen de grenzen van het financiële normenkader aanlopen, moeten wij per project afwegen en onderbouwen wat het zwaarst weegt: uitbreiding van het aantal te verhuren woningen of het normenkader. In 2018 hebben wij een basis programma van eisen voor twaalf woningtypen opgesteld met de daarbij behorende technische en financiële uitgangspunten. Daarnaast zetten wij in op een goede relatie met leveranciers en onderzoeken we verschillende onderhoudsconcepten.

Onze bedrijfsuitoefening brengt risico's met zich mee op het gebied van:

- huurmarktontwikkeling
- streefhuur in relatie tot de marktwaaarde
- technische staat van het bezit
- nakomen verplichtingen leveranciers
- fraude en integriteit
- afhankelijkheid van de verkoop van bestaand bezit
- terugkoop woningen

Woningstichting Barneveld opereert in een sterke woningmarkt, met weinig risico op leegstand. Wij zien betaalbaarheid van onze woningen als ons belangrijkste strategische doel. Door samenwerking op het gebied van vroegsignalering en persoonlijk contact met onze huurders proberen wij huurachterstanden te beperken. Onze woningen verkeren over het algemeen in een goede staat. Benchmarks en huurdertevredenheidsonderzoeken bevestigen dat. Ons vastgoed is tegen herbouwwaarde verzekerd. Wij verlenen opdrachten op basis van standaard voorwaarden (garantie, nakomingsbepalingen), die we regelmatig actualiseren en juridisch laten toetsen. In 2018 pasten wij onze algemene inkoopvoorwaarden aan op de nieuwe privacywetgeving. Wij streven naar langdurige relaties met leveranciers.

Integriteit bespreken we regelmatig intern en is een vast agendapunt voor het managementteam. In 2018 hebben we geen indicatie dat frauduleus is gehandeld. Na de scheiding van ons vastgoed in diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en diensten die dat niet zijn (niet-DAEB) besloten we om uitsluitend nog woningen vanuit ons niet-DAEB bezit voor verkoop in aanmerking te laten komen. De verkoopdoelstelling voor het jaar 2018 hebben we gehaald. Woningen die wij onder de Koopgarant-regeling hebben verkocht blijven als financiële verplichting op onze balans staan. Als wij in korte tijd veel van dit soort woningen voor terugkoop krijgen aangeboden én het ons niet zou lukken om deze woningen aansluitend weer te verkopen, kan er een liquiditeitsrisico ontstaan. Gezien de vraag naar betaalbare koopwoningen voorzien we op korte termijn geen grote problemen met het doorverkopen van teruggekochte Koopgarant-woningen. Als alternatief kunnen we de woningen inzetten als vrije sector huurwoning.

#### Treasury kent de volgende risico's:

- rente
- herfinanciering
- derivaten

Om de renterisico's te beperken, werken wij volgens de voorwaarden van het WSW. Jaarlijks zetten wij het renterisicovolume af tegen het rentedragend vreemd vermogen, waarbij het renterisicovolume is gemaximeerd op 15%. Woningstichting Barneveld heeft een treasury- en beleggingsstatuut en treasuryjaarplan. Eind 2018 is het treasury- en beleggingsstatuut herzien. We verwerkten de wijzigingen vanuit de Veegwet als ook onze uittreding uit de regionale treasurycommissie met Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk en Vallei Wonen (BLNW). Ons beleid is gericht op minimaliseren van de rentekosten en optimaliseren van de vervalkalender. De regionale treasury commissie kwam in 2018 driemaal bijeen. Woningstichting Barneveld had in 2018 geen derivaten in portefeuille.

#### (Nieuw)bouwprojecten brengen risico's met zich mee op het gebied van:

- tussentijdse wijziging van (bouw)regelgeving
- de wet Ketenaansprakelijkheid
- procesverloop en informatievoorziening
- stijging van de (bouw)kosten
- beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel

Nieuwbouwprojecten zijn complex en hebben een lange looptijd. In 2018 hebben wij ons projectontwikkelstatuut waar nodig aangepast op de Veegwet en opnieuw vastgesteld. In dit statuut legden we de kaders voor nieuwbouwprojecten vast, waaronder de (financiële) normen waaraan we onze projecten toetsen. Daarnaast staan het risicomangement, interne controlemaatregelen en rapportages erin beschreven. In 2018 beoordeelde de intern controller de projectfasedocumenten en toetste deze aan de wensportefeuille. In 2018 stelden we nieuwe projectfasedocumenten vast. We besloten om ook de verduurzamingsprojecten via projectfasedocumenten te monitoren.

Wanneer Woningstichting Barneveld kwalificeert als eigenbouwer stellen we het gebruik van de verleggingsregeling voor de omzetbelasting en de G-rekening verplicht. Wij sluiten zelf een Construction Allrisk (CAR) verzekering. Jaarlijks herijken we onze wensportefeuille, waarbij de vraag van onze (kandidaat)huurders zwaar meeweegt. De vraag naar betaalbare huurwoningen was in 2018 onverminderd groot. Bij bouwprojecten die we samen met zorgpartijen ontwikkelen, zien we toe op alternatieve aanwendbaarheid en/of ombouwbaarheid van het vastgoed, zodat we het ook regulier kunnen verhuren.

#### Voorbeelden van interne, organisatiegerichte risico's zijn:

- kwaliteit en capaciteit
- foutief of ongewenst menselijk handelen
- kwaliteit van de data
- beschikbaarheid van de informatiesystemen

In 2018 besteedden we het integrale ICT beheer uit, waardoor we de continuïteit van onze organisatie beter hebben gewaarborgd. De interactieve website ging live. Hiermee hebben onze huurders de keuze om diverse vormen van dienstverlening digitaal te gebruiken. Aan de interactieve website is een klantvolgsysteem gekoppeld. Alle klantcontacten worden in het systeem opgenomen en de werkzaamheden die uit de vraag van de huurder voortkomen, worden volgens vast ingerichte stappen afgehandeld. Ongeacht de aard van de vraag heeft de huurder steeds één aanspreekpunt bij Woningstichting Barneveld. Het project digitale factuurverwerking konden wij om technische redenen niet afronden in 2018. In 2018 zijn we volgens plan gestart met het (generiek) beschrijven van de primaire processen op basis van de corporatie referentie architectuur (CORA) en de inrichting van het zaakgericht werken. Bij de CORA processen zijn eigenaren, kennishouders en bronsystemen benoemd. De eigenaar van een proces en bronsysteem is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de data in het bronsysteem.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In juni 2018 voerden de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de intern controller het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de accountmanager van het WSW. In 2018 voldeden wij aan de eisen van het WSW.

Het WSW stelde in augustus 2018 het borgingsplafond 2018 tot en met 2020 vast, conform de begrotingsinformatie (dPi) die wij hebben ingediend. Ons risicoprofiel is niet gewijzigd en is laag.

## 2.1.3 Personeel

### Arbo

De dienstverlening van de Arbodienst en bedrijfsarts zijn in 2018 geëvalueerd. Vanuit het regionaal samenwerkingsverband BLNW kwam een aantal actiepunten naar voren waaraan de Arbodienst opvolging heeft gegeven. Eén actiepoint was een voorstel ter verbetering van de administratieve organisatie en de inzet van casemanagers. De rol van de vertrouwenspersoon is volledig belegd bij ArboUnie. De rol van preventiemedewerker is ondergebracht bij de personeelsadviseur. In 2018 waren er geen meldingen aan de vertrouwenspersoon.

### Jaarlijkse functioneringsgesprekken, beoordeling en beloning

Medewerkers dachten in 2018 na over hun eigen ontwikkelbehoefte en duurzame inzetbaarheid. De beoordelings- en startgesprekken zijn gevoerd. Deze gesprekken worden soms tegelijk gehouden om - na een terugblik - heldere ontwikkelafspraken te kunnen maken voor het komende jaar. Ook opleiding en ontwikkeling staan in deze gesprekken op de agenda. Vóór de zomer zijn de wederzijdse wensen en aandachtspunten besproken tijdens het voortgangsgesprek tussen medewerker en leidinggevende. Eventuele bijsturing wordt opgepakt tijdens het werkoverleg. In het verslagjaar ontvingen de meeste medewerkers een periodieke salarisverhoging, voor zover zij goed hebben gefunctioneerd en hun schaalende nog niet hebben bereikt. Daarnaast ontving een enkele medewerker een extra waardering voor bijzondere prestaties.

### Opleiding en training

Van het opleidingsbudget van € 81.000 hebben we tot en met 31 december 2018 € 55.001 ingezet. Vanuit de stichting Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties (FLOW) is de site [www.kansenportaal.nl](http://www.kansenportaal.nl) gelanceerd waar alle corporatiemedewerkers in Nederland kennis en kunde beschikbaar kunnen stellen. Vacatures, stages, inspiratieplekken en

In september 2018 ontvingen wij van het WSW een beschikking saneringsheffing 2018 ter uitvoering van het saneringsbesluit van 29 juni 2018 dat ten aanzien van de Stichting WSG uit Geertruidenberg is genomen. De aan ons opgelegde heffing bedraagt € 311.603 en is in 2018 voldaan.

### Toezicht Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In januari 2018 voerde de Aw het governancegesprek met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen. In november vond een vervolgesprek plaats. In oktober 2018 keurde de Aw de statutenwijziging op grond van de Veegwet goed. Onze jaarstukken 2017 en begroting 2019 zijn op tijd ingediend bij de Aw.

tijdelijke opdrachten worden hier gedeeld. In juni is voor alle medewerkers met klantcontact een agressietraining georganiseerd. Het crisisteam en andere leden van het managementteam volgden bij het HVC in Barneveld een training crisismanagement. De ontwikkeling van onze medewerkers blijft de komende jaren van groot belang vanwege zowel verdergaande digitalisering en professionalisering als de verwachte verandering van werkzaamheden. Bij het regionaal mobiliteitscentrum KLIMMR zijn inmiddels 20 corporaties aangesloten. Er zijn verschillende bijeenkomsten en activiteiten voor corporatiemedewerkers van de KLIMMR-corporaties georganiseerd gericht op de eigen regie in mobiliteit en loopbaanontwikkeling.

### Ziekteverzuim

Tot en met december 2018 bedraagt het ziekteverzuim 12,06%. De meldingsfrequentie is 1,3. Er is geen eenduidige (werk-) gerelateerde oorzaak vast te stellen bij de langdurig zieke medewerkers. Er is sprake is van uiteenlopende lichamelijke en psychische klachten. Voor de berekening van de verzuimpercentages maken we gebruik van de verzuimregistratie van Rienks Arbodienst. Het percentage wordt berekend op basis van kalenderdagen en er wordt rekening gehouden met het deeltijdpercentage en het percentage arbeidsgeschiktheid.

### Ondernemingsraad (OR)

Woningstichting Barneveld heeft een ondernemingsraad. In de OR zijn bij voorkeur alle afdelingen (Woondiensten, Ontwikkeling & techniek en Bedrijfsvoering) vertegenwoordigd. In 2018 beëindigde de voorzitter van de OR zijn dienstverband bij Woningstichting Barneveld en trad de secretaris voor het einde van de termijn af. In 2018 is een nieuwe voorzitter van de OR benoemd en is gestart met de werving van een nieuw lid. Eén lid is benoemd in de functie van secretaris. Er is nog een vacature voor de OR, die wij naar verwachting begin 2019 kunnen invullen.

In 2018 voerde de OR zevenmaal regulier overleg met de directeur-bestuurder. Bij het overleg over de begroting 2018 en het jaarverslag 2017 is de manager Bedrijfsvoering aanwezig geweest. Bij het bespreken van de begroting 2019 was de manager Financiën a.i. aanwezig. De adviseur P&O was aanwezig bij de bespreking van personeel gerelateerde onderwerpen.

**De belangrijkste punten op de agenda - in willekeurige volgorde - van de reguliere vergaderingen van de OR waren:**

- de begroting 2018
- de stand van zaken van de ICT projecten
- de invoering van de AVG
- het arbo jaarplan 2018
- de afbouw van de eindejaarsuitkering
- de SPP met de generieke functieprofielen
- de CAO woondiensten
- de aanpassing van het OR reglement op nieuwe wetgeving
- de aanpassing van het verzuimreglement op nieuwe wetgeving
- het jaarverslag inclusief de jaarrekening 2017
- de begroting 2019

**De adviezen - in willekeurige volgorde - van de OR:**

- instemmen met het arbo jaarplan 2018
- voorgenomen besluit tot afbouw van de eindejaarsuitkering
- de voorgenomen benoeming van een nieuw lid van de raad van commissarissen
- aanpassing van de HR-cyclus
- instemmen met de aanpassing van de Klokkeluidersregeling op nieuwe wetgeving
- instemmen met de verplichte collectieve vrije dag(en) in 2019

In 2018 overlegde de OR éénmaal met een vertegenwoordiging van de raad van commissarissen. Daarnaast had de voorzitter van de OR het jaarlijks informeel overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen.

Naam	Functie	Jaar aftreden
M. Soldaat	voorzitter	2021
W. Polhout	secretaris	2022


In verband met het uit dienst treden per 1 mei 2018 is W. Hazeleger vanaf 1 april 2018 geen lid meer van de OR.

## Sociale kengetallen


	Realisatie 2018	Begroting 2018
Aantal fte's	39,3 (inclusief uitbesteding BLNW)	43,6 (inclusief uitbesteding BLNW)
Bruto salariskosten	€ 2.202.197	€ 2.330.000
Inleen kosten	€ 1.200.031	€ 600.000
Opleidingskosten	€ 55.001	€ 81.000
Ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	12,06%	< 4%
Aantal ziekmeldingen	60	Niet begroot
Ziekmeldingsfrequentie	1,33	< 1

## Formatie


De gemiddelde formatie gedurende het jaar 2018 was als volgt in de organisatie verdeeld:




**Directie**  
Aantal FTE  
**1,0**




**Personeel & organisatie**<sup>1</sup>  
Aantal FTE  
**0,25**



**F&C, staf, ICT en secretariaat**  
Aantal FTE  
**10,94**



**Woondiensten**  
Aantal FTE  
**11,36**



**Ontwikkeling & techniek**  
Aantal FTE  
**16,37**



**Totaal**  
Aantal FTE  
**39,92**

<sup>1</sup> dit is exclusief 0,64 FTE die gemiddeld is uitbesteed aan Leusden, Nijkerk en Woudenberg

## Leeftijdsopbouw ultimo 2018

De gemiddelde leeftijd is in 2018 48,5 jaar. We zien de gemiddelde leeftijd de laatste jaren langzaam toenemen. In het kader van continuïteit van de organisatie en een goede samenstelling van teams gaan we hier de komende jaren bij het invullen van vacatures op sturen.

Jonger dan 25 jaar	0
25 – 34 jaar	5
35 – 44 jaar	9
45 – 54 jaar	22
55 jaar en ouder	11
<b>Gemiddelde leeftijd in 2018</b>	<b>48,5</b>

## In- en uitstroom

Bij Woningstichting Barneveld werken op 31 december 2018 in totaal 47 personen. Het verlooppercentage bedraagt met 3 vertrokken medewerkers 6,52%.

## 2.1.4 Algemeen

---

### Strategische personeelsplanning (SPP)

De ontwikkelingen om ons heen gaan snel en vragen om een organisatie die klaar is voor de toekomst. Daarom zijn we in 2018 gestart met strategische personeelsplanning (SPP). Doelstelling is om binnen vier jaar de juiste persoon op de juiste plek in te zetten om de strategische doelen van Woningstichting Barneveld te realiseren. De OR is nauw betrokken bij dit traject. Als organisatie willen wij gericht zijn op onze huurders. Helder inzicht in de kwaliteiten van medewerkers en handvatten om die kwaliteiten te benutten voor de organisatie zijn een voorwaarde om een klantgerichte en duurzame inzetbaarheid te waarborgen. Het geeft ons zicht op de gewenste competenties en de capaciteitsbehoefte. Wat vergt digitaal werken van onze mensen? Wat is er nodig aan kennis in de komende jaren? Wat hebben we nu in huis en hoe komen we aan de gewenste kennis en kunde? Gezien de grootte van onze organisatie gebruikten we hiervoor een relatief eenvoudige maar efficiënte werkwijze. Met elkaar stelden we speerpunten vast die we in projectteams hebben uitgewerkt. Het betreft onderwerpen als het stimuleren van eigenaarschap, vertrouwen en digitale vaardigheid. Ook aantrekkelijk werkgeverschap en arbeidsmarktcommunicatie kwamen aan bod.

Parallel aan het traject hebben we ons functiehuis beoordeeld. Het grote aantal – veelal taakgericht beschreven – functieprofielen vervingen we door een beperkt aantal generieke functieprofielen, die per 1 september 2018 zijn geëffectueerd. In de generieke functieprofielen zijn de kernkwaliteiten en competenties beschreven. Iedere medewerker stelde, samen met zijn leidinggevende, een ontwikkelplan op.

### Advies- en controlfunctie

In september 2018 is een adviseur Portefeuillebeleid benoemd, die rechtstreeks onder de directeur-bestuurder valt. De functie adviseur Portefeuillebeleid werd tot september ad interim ingevuld. In verband met de implementatie van de AVG is besloten om

de intern controller als projectleider te benoemen. Na de implementatie kreeg de intern controller de rol van coördinator privacy.

### Afdeling Woondiensten

De manager Woondiensten trad per 1 juni 2018 uit dienst. Tot de aanstelling van een nieuwe manager Woondiensten is de functie ad interim ingevuld. Per 1 december 2018 trad de nieuwe manager Woondiensten in dienst. In juni trad een consulent Leefbaarheid in dienst. Als gevolg van digitalisering is het contract van de gedetacheerde parttime technisch medewerker eind 2018 niet verlengd. Vooruitlopend op het SPP is in juni een extra medewerker Woondiensten toegevoegd aan de afdeling.

### Afdeling Ontwikkeling & techniek

Vanaf 1 juni 2018 is de manager Ontwikkeling & techniek volledig hersteld. In verband met het grote aantal nieuwbouw- en verbeterprojecten en de overstap van een projectmanager naar adviseur Portefeuillebeleid is extra capaciteit projectleiding ingehuurd. Een vakman van de interne aannemerij maakte gebruik van de vroegpensioenregeling.

### Afdeling Bedrijfsvoering

In 2018 brachten wij het ICT-beheer bij een externe partij onder. De systeembeheerder draagt samen met een collega zorg voor een groot deel van het functioneel beheer van de belangrijkste softwarepakketten. Een medewerker Planning & control van het team Finance & Control trad uit dienst. De vacature is tijdelijk ingevuld, zodat werving kan plaatsvinden conform de uitkomsten van de SPP. In verband met ziekte hebben we tijdelijk extra capaciteit ingezet op communicatie.

### Stage

In 2018 doorliep een stagiair vanuit de opleiding sociaal juridische dienstverlening van de Hogeschool Utrecht een stageperiode op de afdeling Woondiensten. Daarnaast liep één statushouder taalstage bij ons.

## 2.1.5 Samenwerkingsverbanden

---

Branchevereniging Aedes adviseert om de regionale samenwerking in de toekomst te vergroten. Woningcorporaties hebben grote opgaven op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw. Daarnaast groeit de groep kwetsbare en zorgbehoevende huurders, die extra ondersteuning behoeven. Het vroegtijdig signaleren van mogelijke problematiek helpt om de leefbaarheid in wijken en kernen te vergroten. Door samen te werken, kennis te delen en resultaatrijke initiatieven van elkaar over te nemen, kunnen

we onze effectiviteit en efficiency vergroten binnen de beperkte middelen.

### BLNW

Het kalenderjaar 2018 is het laatste jaar waarin Woningstichting Barneveld in regionaal verband samenwerkte met Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk en Vallei Wonen (Woudenberg). De samenwerking betrof treasury-activiteiten, HR-activiteiten/-beleidsontwikkeling en

risicomanagement bij projectontwikkeling. Daarnaast deelden we kennis op gezamenlijke thema's zoals risicomanagement en nieuwe wet- en regelgeving.

### Regio Foodvalley

In 2018 hebben we definitief de keuze gemaakt om volledig aan te sluiten bij het samenwerkingsverband Deel-Goed in Regio Foodvalley. De samenwerking tussen de corporaties betreft de kennisgebieden vastgoed, wonen, HRM, finan-

ciën, business control en communicatie. We nemen deel in alle werkgroepen. Vanuit de regionale woonagenda maakt uitwerking van de programmalijn 'Kwaliteit van het wonen' deel uit van het jaarplan 2018 van Regio Foodvalley. Woningstichting Barneveld vertegenwoordigt samen met Woonstede de corporaties uit Regio Foodvalley in het portefeuillehoudersoverleg ruimtelijke ontwikkeling, wonen en mobiliteit.

## 2.1.6 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

### Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ten opzichte van 2017 trok de woningmarkt in 2018 weer aan. Zowel in de huur- als de koopmarkt is de vraag groot. Daardoor stijgt de waarde van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Barneveld. De totale omvang van de vastgoedportefeuille in exploitatie groeide met ruim € 52 miljoen naar een waarde van € 555 miljoen.

Dit betreft een waardegroei van 10,5%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, waarbij de toegenomen vraag en het beperkte aanbod resulteren in een leegwaardegroei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand draagt hier aan bij. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### Beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt heeft. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste schattingspost waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij het waarde begrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald. Dit is de reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassing in de beleidswaarde in de komende perioden. Dit hangt onder meer samen met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter. Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woningstichting Barneveld bij mutatie de nieuwe huur mede door rekening te houden met passend toewijzen, het huurbeleid en prestatieafspraken over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. Ultimo 2018 was deze in de beleidswaardebepaling niet aangepast ten opzichte van de in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018' opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoed en regio waarin Woningstichting Barneveld actief is. Dit ondanks dat een lager risicoprofiel kan worden verondersteld door het in de beleidswaarde inrekenen van een lage huur (betaalbaarheid) en hoge kwaliteit (onderhoud).
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

In deel 3 van dit jaarverslag (de jaarrekening) hebben we de beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen.

Barneveld, 14 mei 2019  
namens Woningstichting Barneveld

L. Brouwer – de Jong  
directeur - bestuurder

## 2.2

# Verlag van de raad van commissarissen

### 2.2.1 Goed ondernemingsbestuur

Leden van Aedes (vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht de Governancecode woningcorporaties te volgen. In 2018 zijn geen wijzigingen op de Governancecode doorgevoerd. In 2018 pasten wij onze statuten en

reglementen aan, conform de vereisten uit de aanpassing van de Woningwet op 1 juli 2017. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) keurde de aanpassing van de statuten op 9 oktober 2018 goed. De statuten zijn op 6 november 2018 gepasseerd.

### 2.2.2 Governancestructuur

#### Bestuur

De directeur-bestuurder vormt het bestuur van Woningstichting Barneveld en is belast met de leiding van de werkzaamheden van de woningstichting. In de wet, de statuten en de reglementen staat beschreven wat de taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn. De directeur-bestuurder wordt benoemd door de raad van commissarissen voor de periode van vier jaar en kan worden herbenoemd, steeds voor een periode van vier jaar. De directeur-bestuurder is benoemd in 2016 en legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. In 2018 is geen sprake geweest van mogelijk tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder en Woningstichting Barneveld.

#### Raad van commissarissen

De raad van commissarissen vormt het toezichthoudend orgaan en is belast met het houden van toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Barneveld. In de wet, de statuten en de reglementen staat beschreven wat de taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn. De raad van commissarissen benoemt zijn eigen leden. Een lid van de raad van commissarissen wordt benoemd voor maximaal vier jaar en kan éénmaal worden herbenoemd voor een periode van hoogstens vier jaar. Leden van de raad moeten ten opzichte van elkaar en van het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De raad van commissarissen moet pluriform zijn samengesteld en moet beschikken over voldoende deskundigheid op bestuurlijk en maatschappelijk terrein. Ten minste één derde van de leden van de raad van commissarissen wordt benoemd op voordracht van Huurdersvereni-

ging Barneveld. De raad van commissarissen wijst uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter aan. In verband met het aftreden van de zittende vicevoorzitter benoemde de raad op 30 oktober 2018 een nieuwe vicevoorzitter. De raad van commissarissen bespreekt ten minste éénmaal per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad. Eens per twee jaar beoordeelt de raad van commissarissen het eigen functioneren onder begeleiding van één of meer externe, deskundigen. Deze begeleiders zijn onafhankelijk van zowel Woningstichting Barneveld als van de raad. Op 18 oktober 2018 hield de raad van commissarissen haar reguliere zelfevaluatiebijeenkomst onder externe begeleiding. Om de inbreng van de twee aftredende commissarissen te benutten is de zelfevaluatie in de oude samenstelling gehouden.

In 2018 was geen sprake van mogelijk tegenstrijdige belangen van de leden van de raad van commissarissen en Woningstichting Barneveld. De raad van commissarissen heeft twee commissies ingesteld: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

#### Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit ten minste twee leden, die de raad van commissarissen uit zijn midden benoemt. Ten minste één van de leden van de auditcommissie heeft relevante kennis van en ervaring met financiële bedrijfsvoering (financieel expert). De voorzitter van de auditcommissie mag geen voorzitter van de raad van commissarissen zijn en geen (voormalig) lid van het bestuur. In het Reglement auditcommissie staan de taken van de auditcommissie beschreven.



In 2018 is de samenstelling van de auditcommissie gewijzigd. Eén van de nieuwe commissarissen kwalificeert als financieel specialist. Na een inwerkperiode heeft hij de taak van lid van de auditcommissie overgenomen. Gedurende de inwerkperiode, tot en met de jaarstukken 2017, bestond de auditcommissie uit drie leden. De voorzitter van de auditcommissie is lid van de raad van commissarissen.

De auditcommissie hield in 2018 zeven vergaderingen. De vergaderingen zijn bijgewoond door de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering of de manager Financiën a.i. en de intern controller. De verslagen van de auditcommissie zijn in de eerstvolgende vergadering van de raad van commissarissen geagendeerd. De auditcommissie hield zich in 2018 bezig met het normenkader voor investeringsprojecten, het DrieKamerModel, de managementletter en het accountantsverslag van de extern accountant, de jaarstukken inclusief de jaarrekening 2017, het bod op de woonvisie, het pre-audit gesprek met de extern accountant, de begroting 2019 en het meerjarenperspectief, het nieuwe

format voor de voortgangsrapportage, evaluatie van het auditplan 2018 en het auditplan 2019.

### Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit ten minste twee leden, die de raad van commissarissen uit zijn midden heeft benoemd. Ten minste één van de leden van de remuneratiecommissie beschikt over relevante kennis en ervaring op juridisch gebied en/of HR. De voorzitter van de remuneratiecommissie mag geen voorzitter van de raad van commissarissen zijn. In 2018 bestond de remuneratiecommissie uit twee leden. De voorzitter van de remuneratiecommissie was lid van de raad van commissarissen. In het Reglement remuneratiecommissie staan de taken van de remuneratiecommissie beschreven. De remuneratiecommissie hield in 2018 drie vergaderingen. De voorzitter van de remuneratiecommissie trad 12 december 2018 af als lid van de raad van commissarissen. Op 30 oktober 2018 benoemde de raad van commissarissen een nieuwe voorzitter van de remuneratiecommissie.

## 2.2.3 Remuneratierapport

---

### Bezoldigingsstructuur bestuur

Op grond van de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' is de functie van de bestuurder ingedeeld in klasse E (tussen 2.501-5.000 verhuureenheden dat de toegelaten instelling in eigendom of beheer heeft en ruim 57.000 inwoners in de grootste gemeente waarin de toegelaten instelling minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft). Woningstichting Barneveld wordt bestuurd door één directeur-bestuurder. Sinds 1 december 2016 is mevrouw mr. L. Brouwer-de Jong in dienst als directeur-bestuurder.

In 2018 voerde de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen op 16 februari een planningsgesprek met de directeur-bestuurder. Op 27 juni vond een voortgangsgesprek plaats en op 6 december is het beoordelingsgesprek gevoerd.

De arbeidsvoorwaarden en beloning van de directeur-bestuurder zijn in overeenstemming met de Wet normering topinkomens (WNT), houdende de regels inzake de normering van de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector ('Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector'). Er is geen variabele beloning afgesproken. De directeur-bestuurder heeft een bedrijfsauto tot haar beschikking. De overige secundaire arbeidsvoorwaarden voor de directeur-bestuurder zijn geheel conform de CAO Woondiensten. In de CAO Woondiensten zijn onder andere de vakantiedagen, het bijzonder verlof, vergoeding van de premie zorgverzekering en de premies voor de pensioenregeling opgenomen. Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling van de directeur-bestuurder ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

Specificatie bezoldiging directeur-bestuurder in 2018	L. Brouwer – de Jong
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01-01-2018 tot en met 31-12-2018
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 104.824
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.308
Individueel toepasselijk bezoldigings-maximum	€ 137.000
Minus onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	Niet van toepassing
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>€ 124.132</b>

### Bezoldigingsstructuur raad van commissarissen

De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen is vastgesteld met inachtneming van de 'Honoreringscode commissarissen' van de VTW en het door de VTW afgegeven advies tot matiging. De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen is niet afhankelijk van de resultaten van Woningstichting Barneveld. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de leden van de raad van commissarissen verstrekt. In de toelichting op de jaarrekening staat een specificatie van de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen. De honorering van de leden van de raad van commissarissen bedraagt in het verslagjaar in totaal € 65.032 exclusief btw.

De remuneratiecommissie heeft in 2018 de werving en selectie van één lid van de raad van commissarissen voorbereid en uitgevoerd. Het nieuwe lid van de raad van commissarissen is in september 2018 benoemd en treedt op 1 januari 2019 in functie. Dit gebeurde na ontvangst van de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Aw. De nieuwe commissaris is geworven op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld als vervanger van een per 1 oktober 2018 aftredend lid. De raad van commissarissen bestond in 2018 tot oktober uit zes leden. In de periode 12 tot en met 31 december 2018 bestond de raad van commissarissen uit vier leden. Met ingang van 1 januari 2019 heeft de raad van commissarissen weer vijf leden.

### 2.2.4 De controle van de financiële verslaglegging

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte (financiële) informatie. De raad van commissarissen ziet erop toe dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid naar behoren vervult en stelt de jaarstukken vast.

De raad van commissarissen benoemt de extern accountant. De extern accountant – in de persoon van de tekenbevoegde partner – woont de vergadering van de raad van commissarissen bij waarin over de vaststelling van de jaarstukken wordt besloten. De extern accountant rapporteert zijn bevindingen over het onderzoek van de jaarrekening aan de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen. De extern accountant heeft over de jaarrekening voorafgaand aan de vaststelling overleg gehad met de raad van commissarissen zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De jaarstukken van het boekjaar 2017 zijn op 31 mei 2018 definitief vastgesteld.

Met ingang van de controle over het boekjaar 2011 is BDO Audit & Assurance B.V. benoemd tot accountant. In de Governancecode is bepaald dat het bestuur en de auditcommissie van de raad van commissarissen ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling maken van het functioneren van de extern accountant. Het bestuur en de auditcommissie van de raad van commissarissen voerden deze beoordeling in april 2016 uit. Op 30 oktober 2018 besloot de raad van commissarissen BDO Audit & Assurance B.V. opdracht te geven tot het controleren van de jaarrekening 2018, het toetsen van het jaarverslag 2018 en het toetsen van de verantwoordingsgegevens in het volkshuisvestingsverslag 2018. Aanvullend verleende de raad opdracht voor het uitvoeren van een quick scan op soft controls bij de afdeling Woondiensten. In verband met een interne wijziging binnen hun organisatie wordt in 2018 wederom een andere partner van BDO Audit & Assurance B.V. ingezet.

## Toezicht op verbindingen

Op 31 december 2018 heeft Woningstichting Barneveld geen deelnemingen.

## Afwijking van de code

In 2018 is geen sprake geweest van afwijking van de Governancecode woningcorporaties 2015.

## Klachten

De regionale Geschillencommissie Valleigebied behandelt geschillen van Woningstichting Leusden, Woningstichting Barneveld, Woningstichting Nijkerk, Vallei Wonen (Woudenberg) en Eemland Wonen (Baarn). Stichting De Goede Woning uit Nijkerkerveen bestaat vanaf 30 juni 2018 niet meer als zelfstandige corporatie en is derhalve geen deelnemer meer. De commissie buigt zich over geschillen tussen

(kandidaat-)huurders en de aangesloten woningcorporaties. De commissie heeft drie leden en werkt onafhankelijk van de woningcorporaties. Uitspraken van de commissie zijn voor beide partijen bindend. De commissie kan gevraagd en ongevraagd advies geven aan de afzonderlijke besturen van de woningcorporaties naar aanleiding van de door haar behandelde klachten. In 2018 zijn in totaal negen klachten ingediend bij de regionale Geschillencommissie, waarvan één met betrekking tot Woningstichting Barneveld. De klacht is niet ontvankelijk verklaard. Met ingang van 2019 zal de Geschillencommissie Valleigebied een nieuw reglement gaan hanteren. Daarnaast sluiten zeven woningcorporaties uit Regio Foodvalley zich informeel bij de Geschillencommissie aan. In verband met de uitbreiding zullen twee nieuwe leden van de Geschillencommissie geworven worden.

Per 31 december 2018 bestaat de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied uit de volgende personen:		
Naam	Functie	Aftredend
E. Douma	voorzitter	2020 (herbenoemd op 01-01-2017)
Mr. M.P.H. van Wezel	secretaris	2021 (herbenoemd op 01-01-2018)
Ing. N. Groeneveld	lid	2019 (herbenoemd op 01-01-2016)

## 2.2.5 Informatie over de raad van commissarissen

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen voert de raad van commissarissen het interne toezicht over Woningstichting Barneveld. Per 31 december 2018 hebben de volgende personen zitting in de raad van commissarissen.

Naam	M/V	Geboortejaar	Datum benoeming	Datum aftreden	Hoofd- en nevenfuncties
J. Borren (voorzitter raad van commissarissen, lid auditcommissie, lid remuneratiecommissie)	m	1959	15-06-2015	15-06-2019	directeur-bestuurder Berg Toys BV te Ede; voorzitter bestuur stichting Perron 16
H.H. Teiken (voorzitter auditcommissie)	m	1961	01-10-2016	01-10-2020	interim treasurer (Teiken consultancy B.V.)
M.T.G. van der Ploeg (op voordracht van de Huurdersvereniging Barneveld, voorzitter remuneratiecommissie)	v	1961	01-01-2018	01-01-2022	lid raad van toezicht Stichting Frion te Zwolle; lid raad van toezicht Stichting Coloriet te Lelystad; zelfstandig ondernemer; coach en toezichthouder XYZ Coaching & Toezicht te Maarsbergen
J.M. Kooistra (vicevoorzitter, lid van de auditcommissie)	m	1978	01-01-2018	01-01-2022	vice president CGi Nederland; vice voorzitter raad van commissarissen Rabobank Gelderse Vallei

In verband met het aftreden van mevrouw H. Jager per 31 december 2017 en voorgenomen aftreden van mevrouw M.C.E. van der Vleuten en de heer W. Moggré in 2018 zijn per 1 januari 2018 twee nieuwe commissarissen benoemd, van wie één op voordracht van de huurdersvereniging. In 2018 is de werving van een derde commissaris gestart en afgerond. Op 19 september 2018 is mevrouw A.J. Michael – de Buisonjé benoemd, na ontvangst van het positieve advies van de Huurdersvereniging Barneveld en een positieve zienswijze van de Aw. De benoeming gaat in per 1 januari 2019.

Statutair bestaat de raad van commissarissen uit ten minste drie en ten hoogste zeven natuurlijke personen. In 2018 bestond de raad van commissarissen tot 1 oktober uit zes leden, waarvan twee benoemd op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld. In de periode 1 oktober tot 12 december 2018 bestond de raad uit vijf leden, van wie één benoemd op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld. In de periode 12 december tot en met 31 december bestond de raad uit vier leden, van wie één benoemd op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld. De raad van commissarissen streeft ernaar dat alle voor Woningstichting Barneveld relevante deskundigheden – financieel-economisch,

volkshuisvestelijk en/of sociaaleconomisch en juridisch - zijn vertegenwoordigd. De leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk; geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woningstichting Barneveld en er bestaan geen directe of indirecte banden met toeleveranciers of afnemers van Woningstichting Barneveld.

### Permanente educatie (PE)

Toezichthouders en bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot permanente educatie. Doel is dat zij zich blijven ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Bij permanente educatie gaat het om alle vakkennis, beroepsvaardigheden, houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken effectief uit te kunnen voeren. De PE-punten zijn gebaseerd op tien studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Toezichthouders die lid zijn van de VTW moeten in de jaren 2015 en 2016 tezamen minimaal tien uren aan PE-activiteiten besteden. In 2017 en 2018 zijn dit vijf uren per kalenderjaar.

Naam toezichthouder	Aantal te behalen PE-punten in 2017	Aantal behaalde PE-punten in 2017	Aantal te behalen PE-punten in 2018	Aantal behaalde PE-punten in 2018
M.C.E. van der Vleuten (afgetreden per 1 oktober 2018)	5	10	5	11
W. Moggré (afgetreden per 12 december 2018)	5	6	5	6
J. Borren (benoemd per 15 juni 2015)	5	17	5	26
H.H. Teiken (benoemd per 1 oktober 2016)	5	20	5	5
M.T.G. van der Ploeg (benoemd per 1 januari 2018)	n.v.t.	n.v.t.	5	43
J.M. Kooistra (benoemd per 1 januari 2018)	n.v.t.	n.v.t.	5	10

Met ingang van 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties in een aaneengesloten periode van drie jaar (2015-2017, 2016-2018, 2017-2019, 2018-2020, et cetera) 108 PE-punten behalen.

Naam directeur-bestuurder	L. Brouwer – de Jong
Aantal te behalen PE-punten 2016-2018	75
Aantal behaalde PE-punten in 2016	0
Aantal behaalde PE-punten in 2017	89
Aantal behaalde PE-punten in 2018	72
Aantal te behalen PE-punten 2017-2019	108
Aantal behaalde PE-punten in 2017	89
Aantal behaalde PE-punten in 2018	72

#### Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen had in het verslagjaar zes reguliere vergaderingen met vooroverleg. De directeur-bestuurder woonde de reguliere vergaderingen, met uitzondering van het vooroverleg, bij. De raad van commissarissen sprak voorafgaand aan het vaststellen van de jaarstukken met de accountant zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder of werknemers van Woningstichting Barneveld.

**De belangrijkste punten op de agenda  
- in willekeurige volgorde - van de reguliere  
vergaderingen van de raad van commissarissen  
waren:**

- huurbeleid
- ICT-visie
- werving en benoeming leden raad van commissarissen
- investeringsnormenkader
- Governance inspectie
- accountantsverslag en managementletter
- jaarstukken 2017
- voortgangsrapportages
- rapportage auditplan
- bod op de woonvisie 2019
- organisatieontwikkeling / SPP
- pre auditgesprek en opdrachtverstrekking extern accountant
- visitatie 2019
- risicomanagement en frauderisico's
- wijziging statuten en reglementen naar aanleiding van de Veegwet
- strategisch plan en begroting 2019-2023
- prestatieafspraken met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld
- integriteit

**De belangrijkste besluiten  
- in willekeurige volgorde - van de raad van  
commissarissen:**

- goedkeuring voorgenomen bestuursbesluiten
- goedkeuring investeringsnormenkader 2018
- benoeming nieuwe commissaris
- vaststelling jaarstukken 2017
- goedkeuring bod op de woonvisie 2019
- opdrachtverstrekking extern accountant controle 2018
- goedkeuring statutenwijziging
- vaststelling gewijzigd reglement raad van commissarissen, gewijzigd reglement auditcommissie en gewijzigd reglement remuneratiecommissie.
- goedkeuring voorgenomen besluit tot vaststelling van het gewijzigd reglement bestuur, het gewijzigd treasury- en beleggingsstatuut, het gewijzigd verbindingsstatuut, het gewijzigd projectontwikkelstatuut en de gewijzigde procuratieregeling
- goedkeuring (onder voorbehoud van goedkeuring Aw) van het gewijzigd reglement financieel beleid en beheer
- goedkeuring (onder voorbehoud van instemming OR) van de gewijzigde klokkenluidersregeling
- benoeming nieuwe vicevoorzitter van de raad van commissarissen in verband met aftreden zittende vicevoorzitter
- benoeming nieuwe voorzitter remuneratiecommissie in verband met aftreden zittende voorzitter
- benoeming nieuw lid remuneratiecommissie in verband met herbenoemingsprocedure zittend lid van de remuneratiecommissie
- opdrachtverstrekking extern accountant
- goedkeuring strategisch plan 2019-2023
- goedkeuring begroting 2019
- goedkeuring prestatieafspraken met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld
- goedkeuring auditplan 2019

Samen met de directeur-bestuurder en het managementteam heeft de raad van commissarissen een strategiedag gehouden. Op de strategiedag is gesproken over risicomanagement en het concept bod op de woonvisie. In de middag bezocht het gezelschap ontwikkellocaties (Bloemendaallaan, Aeres studentenhuisvesting, Amersfoortsestraat), een nieuwbouwproject in aanbouw (Julianaplein) en een energietisch verbeterde modelwoning in het complex Goudenstein.

In september hield de raad van commissarissen met de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de intern controller onder externe begeleiding een kennisbijeenkomst over het DrieKamerModel en de beleidswaarde. De raad van commissarissen sprak in januari en november met de Aw in het kader van de integrale beoordeling 2018.

In het verslagjaar voerde de raad van commissarissen informeel overleg met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld. Een afvaardiging van de raad van commissarissen heeft overlegd met de OR. De voorzitter van de raad van commissarissen voerde individuele gesprekken met de leden van het managementteam, de intern controller, de adviseur P&O, de voorzitter van de OR en de voorzitter van Huurdersvereniging Barneveld. In het kader van de overdracht voerden zowel de aftredende commissaris als de per 1 januari 2019 aantre-

dende commissaris - samen met de zittende commissaris die op voordracht van de huurdersvereniging is benoemd - in het najaar overleg met het bestuur van Huurdersvereniging Barneveld. In september was een afvaardiging van de raad van commissarissen aanwezig bij de inloopbijeenkomst voor gemeenteraadsleden, waarbij ook leden van de Huurdersvereniging Barneveld aanwezig waren. Voor de bijeenkomst waren vijf thematafels ingericht met de plannen voor de komende jaren.

## 2.2.6 Preadvies van de raad van commissarissen

---

In dit jaarverslag nemen we het door de directeur-bestuurder opgemaakte volkshuisvestingsverslag 2018 op. Daarnaast nemen we de jaarrekening 2018 op, met daarin de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de bijbehorende toelichtingen. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd, zoals blijkt uit de controleverklaring die in dit verslag is opgenomen.

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening, het jaarverslag, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag met de verantwoordelijk partner van BDO Audit & Assurance B.V. besproken. De raad van commissarissen stelt, conform de wet- en regelgeving, de voorliggende jaarrekening 2018 vast en verleent hiermee décharge aan de directeur-bestuurder. Het positieve resultaat na belastingen over het verslagjaar 2018 bedraagt € 57.046.179.

In de statuten van Woningstichting Barneveld zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat van boekjaar 2018 aan het eigen vermogen toe te voegen, de niet-gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed naar de herwaarderingsreserve en de overige resultaten naar de overige reserves.

De raad van commissarissen bedankt de directeur-bestuurder, het management, de medewerkers, de OR en Huurdersvereniging Barneveld voor hun bijdragen in 2018 en complimenteert hen met de resultaten.

### Barneveld, 14 mei 2019

w.g. de heer J. Borren (voorzitter) .....

w.g. de heer J.M. Kooistra (lid) .....

w.g. de heer H.H. Teiken (lid) .....

w.g. mevrouw M.T.G. van der Ploeg (lid) .....

w.g. mevrouw A.J. Michael – de Buisonjé .....







## Deel 3 Jaarrekening

# 3.1

## Balans per 31 december 2018

voor resultaatbestemming

Activa		31-12-18	31-12-17
	Ref	€	€
Vaste Activa			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	[1]		
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	495.454.792	446.603.954
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	59.945.477	56.199.236
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	[1.3]	40.811.527	37.212.908
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	8.152.268	4.449.026
		<b>604.364.064</b>	<b>544.465.124</b>
<b>Materiele vaste activa</b>	[2]		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2.1]	3.220.131	2.971.899
<b>Financiële vaste activa</b>	[3]		
Deelnemingen	[3.1]	0	0
Latente belastingvorderingen	[3.2]	3.204.000	9.375.000
Leningen u/g	[3.3]	0	0
Overige vorderingen	[3.4]	0	0
		<b>3.204.000</b>	<b>9.375.000</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>610.788.195</b>	<b>556.812.023</b>
Vlottende Activa			
<b>Voorraden</b>	[4]		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	1.067.498	1.706.427
Overige voorraden	[4.2]	108.345	121.120
		<b>1.175.843</b>	<b>1.827.547</b>
<b>Vorderingen</b>	[5]		
Huurdebiteuren	[5.1]	240.515	235.692
Overheid	[5.2]	795.500	783.500
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.3]	177.616	177.616
Overige vorderingen	[5.4]	272.645	757.712
Overlopende activa	[5.5]	342.070	258.815
		<b>1.828.346</b>	<b>2.213.335</b>
<b>Liquide middelen</b>	[6]	<b>2.838.721</b>	<b>5.686.769</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>5.842.910</b>	<b>9.727.651</b>
<b>Totaal Activa</b>		<b>616.631.105</b>	<b>566.539.674</b>

Passiva		31-12-18	31-12-17
		€	€
	Ref		
<b>Eigen vermogen</b>	[7]		
Herwaarderingsreserves	[7.1]	289.004.065	246.182.940
Overige reserves	[7.2]	98.415.695	130.894.311
Resultaat na belastingen van het boekjaar	[7.3]	57.046.178	10.342.509
		<b>444.465.938</b>	<b>387.419.760</b>
<b>Vorzieningen</b>	[8]		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	0	4.502.071
Voorziening latente belastingverplichting	[8.2]	11.464.000	15.016.000
Overige voorzieningen	[8.3]	199.094	79.276
		<b>11.635.364</b>	<b>19.717.167</b>
<b>Langlopende schulden</b>	[9]		
Schulden aan kredietinstellingen	[9.1]	100.282.087	104.644.485
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	40.479.182	37.409.136
Overige schulden	[9.3]	38.846	40.978
		<b>140.800.115</b>	<b>142.094.599</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	[10]		
Schulden aan kredietinstellingen	[10.1]	14.362.398	12.861.871
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	2.157.661	1.496.548
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	[10.3]	878.114	385.841
Schulden ter zake van pensioenen	[10.4]	31.611	30.453
Overlopende passiva	[10.5]	2.299.904	2.533.435
		<b>19.729.688</b>	<b>17.308.148</b>
<b>Totaal Passiva</b>		<b>616.631.105</b>	<b>566.539.674</b>

## 3.2

## Winst- en verliesrekening over 2018

		2018	2017
		€	€
	Ref		
Exploitatie vastgoedportefeuille	[11]		
Huuropbrengsten	[11.1]	28.055.354	27.500.809
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.073.098	804.547
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.158.135	-902.244
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[11.4]	-1.593.889	-1.235.628
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-6.870.146	-5.721.542
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-5.001.535	-4.568.272
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>14.504.747</b>	<b>15.877.670</b>
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	[12]		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	[12.1]	989.574	1.102.403
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	[12.2]	-1.035.622	-1.102.403
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-46.048</b>	<b>0</b>
Verkoop vastgoedportefeuille	[13]		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	3.663.149	2.708.882
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-72.886	-73.412
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-2.742.144	-2.180.018
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>848.119</b>	<b>455.452</b>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14]		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.1]	1.571.180	-2.286.604
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	47.630.729	1.141.286
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	481.795	68.958
<b>Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>49.683.704</b>	<b>-1.076.360</b>
Overige activiteiten	[15]		
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	207.871	201.391
Kosten overige activiteiten	[15.2]	-104.713	-97.499
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>103.158</b>	<b>103.892</b>
Overige organisatiekosten	[16]		
Overige organisatiekosten		-1.822.345	-1.663.311
Kosten omtrent leefbaarheid	[17]		
Kosten omtrent leefbaarheid		-443.185	-275.176

		2018	2017
		€	€
	Ref		
Financiële baten en lasten	[18]		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	485	639
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-3.163.456	-3.566.297
Saldo financiële baten en lasten		-3.162.971	-3.565.658
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>59.665.179</b>	<b>9.856.509</b>
Belastingen	[19]		
Belastingen		-2.619.000	486.000
Resultaat na belastingen		57.046.179	10.342.509

## 3.3 Kasstroomoverzicht

	Verslagjaar €	Vorig verslagjaar €
<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	28.390.541	27.762.403
Vergoedingen	1.169.960	1.335.463
Overige bedrijfsontvangsten	11.671	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>29.572.172</b>	<b>29.097.866</b>
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	2.839.410	2.968.002
Onderhoudsuitgaven	4.665.958	3.675.471
Overige bedrijfsuitgaven	4.765.063	4.608.232
Betaalde interest	3.375.407	3.844.874
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	340.504	24.185
Verhuurderheffing	3.630.789	3.361.898
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27.759	24.833
Vennootschapsbelasting	0	177.616
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>19.644.890</b>	<b>18.685.110</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.927.282</b>	<b>10.412.756</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.875.172	2.966.907
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.397.625	2.532.238
Verkoopontvangsten nieuwbouw	293.810	0
Verkoopontvangsten grond	695.764	1.305.642
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>7.262.371</b>	<b>6.804.787</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	12.215.189	10.067.522
Verbeteruitgaven	1.257.560	365.405
Nieuwbouw verkoop	340.388	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.761.551	2.244.385
Sloopuitgaven	1.370	176.192
Investerings overig	599.773	563.345
<b>Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>17.175.831</b>	<b>13.416.849</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.913.460</b>	<b>-6.612.062</b>
<b>FVA</b>		
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringen</b>	<b>-9.913.460</b>	<b>-6.612.062</b>

	Verslagjaar €	Vorig verslagjaar €
(C) Financieringsactiviteiten		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	10.000.000	13.000.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-12.861.871	-13.561.347
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.861.871	-561.347
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-2.848.048</b>	<b>3.239.347</b>
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.686.769	2.447.422
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.838.721	5.686.769
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-2.848.048</b>	<b>3.239.347</b>

## 3.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

Balans	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
voor resultaatbestemming				
<b>Activa</b>				
<b>Vaste Activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	495.454.792	-	-	495.454.792
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	59.945.477	-	59.945.477
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.767.411	21.044.116	-	40.811.527
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.152.268	-	-	8.152.268
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>523.374.471</b>	<b>80.989.593</b>	<b>-</b>	<b>604.364.064</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.220.131	-	-	3.220.131
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>3.220.131</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.220.131</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Netto vermogenwaarde niet-DAEB	58.627.987	-	-58.627.987	-
Latente belastingvorderingen	2.869.940	334.060	-	3.204.000
Interne lening	3.317.000	-	-3.317.000	-
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>64.814.927</b>	<b>334.060</b>	<b>-61.944.987</b>	<b>3.204.000</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>591.409.529</b>	<b>81.323.653</b>	<b>-61.944.987</b>	<b>610.788.195</b>
<b>Vlottende Activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.067.498	-	1.067.498
Overige voorraden	-	108.345	-	108.345
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>-</b>	<b>1.175.843</b>	<b>-</b>	<b>1.175.843</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	218.869	21.646	-	240.515
Overheid	723.905	71.595	-	795.500
Belastingen en premies sociale verzekeringen	161.631	15.985	-	177.616
Overige vorderingen	248.107	24.538	-	272.645
Overlopende activa	311.284	30.786	-	342.070
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>1.663.796</b>	<b>164.550</b>	<b>-</b>	<b>1.828.346</b>
<b>Liquide middelen</b>				
Rekening courant en spaarrekeningen	1.174.632	1.664.089	-	2.838.721
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>1.174.632</b>	<b>1.664.089</b>	<b>-</b>	<b>2.838.721</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>2.838.428</b>	<b>3.004.482</b>	<b>-</b>	<b>5.842.910</b>
<b>Totaal Activa</b>	<b>594.247.957</b>	<b>84.328.135</b>	<b>-61.944.987</b>	<b>616.631.105</b>



<b>Balans</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€	€
<b>Passiva</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserves	289.004.065	25.136.351	-25.136.351	289.004.065
Overige reserves	98.415.695	25.444.902	-25.444.902	98.415.695
Resultaat na belastingen van het boekjaar	57.048.178	8.046.734	-8.046.734	57.048.178
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>444.465.938</b>	<b>58.627.987</b>	<b>-58.627.987</b>	<b>444.465.938</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen				
Voorziening latente belastingverplichting	10.432.440	1.031.560	-	11.464.000
Overige voorzieningen	160.351	11.013	-	171.364
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>10.592.791</b>	<b>1.042.573</b>	<b>-</b>	<b>11.635.364</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	100.282.087	-	-	100.282.087
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	3.317.000	-3.317.000	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	19.660.509	20.818.673	-	40.479.182
Overige schulden	-	38.846	-	38.846
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>119.942.596</b>	<b>24.174.519</b>	<b>-3.317.000</b>	<b>140.800.115</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	14.362.398	-	-	14.362.398
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.963.472	194.189	-	2.157.661
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	799.084	79.030	-	878.114
Schulden ter zake van pensioenen	28.766	2.845	-	31.611
Overlopende passiva	2.092.912	206.992	-	2.299.904
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>19.246.632</b>	<b>483.056</b>	<b>-</b>	<b>19.729.688</b>

<b>winst- en verliesrekening</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€	€
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>				
Huuropbrengsten	24.850.635	3.204.719	-	28.055.354
Opbrengsten servicecontracten	885.754	187.344	-	1.073.098
Lasten servicecontracten	-1.025.560	-132.575	-	-1.158.135
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.438.402	-155.487	-	-1.593.889
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.549.699	-320.447	-	-6.870.146
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.684.895	-316.640	-	-5.001.535
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.037.833</b>	<b>2.466.914</b>	<b>-</b>	<b>14.504.747</b>
<b>Verkoop vastgoed in ontwikkeling</b>				
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	989.574	-	989.574
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-1.035.622	-	-1.035.622
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-46.048</b>	<b>-</b>	<b>-46.048</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	3.663.149	-	3.663.149
Toegerekende organisatiekosten	-	-72.886	-	-72.886
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-2.742.144	-	-2.742.144
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>848.119</b>	<b>-</b>	<b>848.119</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.484.485	86.695	-	1.571.180
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.383.213	5.247.516	-	47.630.729
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	239.012	242.783	-	481.795
<b>Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>44.106.710</b>	<b>5.576.994</b>	<b>-</b>	<b>49.683.704</b>
<b>Overige activiteiten</b>				
Opbrengsten overige activiteiten	174.891	32.980	-	207.871
Kosten overige activiteiten	-95.289	-9.424	-	-104.713
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>79.602</b>	<b>23.556</b>	<b>-</b>	<b>103.158</b>

<b>winst- en verliesrekening</b>	<b>DAEB</b> €	<b>niet-DAEB</b> €	<b>Eliminaties</b> €	<b>Totaal</b> €
Overige organisatiekosten				
	-1.651.044	-171.301	-	-1.822.345
Kosten omtrent leefbaarheid				
	-443.185	-	-	-443.185
Financiële baten en lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	325.485	-	-325.000	485
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.163.456	-325.000	325.000	-3.163.456
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.837.971</b>	<b>-325.000</b>		<b>-3.162.971</b>
Totaal van resultaat voor belastingen	51.291.945	8.373.234	-	59.665.179
Belastingen	-2.292.500	-326.500	-	-2.619.000
Resultaat niet-DAEB tak	8.046.734	-	-8.046.734	-
Totaal van resultaat na belastingen	57.046.179	8.046.734	-8.046.734	57.046.179

<b>Kasstroomoverzicht</b>	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
(A) Operationele activiteiten				
<b>Ontvangsten</b>				
Huurontvangsten	25.147.534	3.243.007	-	28.390.541
Vergoedingen	965.706	204.254	-	1.169.960
Overige bedrijfsontvangsten	10.621	1.050	-	11.671
Ontvangen interest	325.000	-	-325.000	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>26.448.861</b>	<b>3.448.311</b>	<b>-325.000</b>	<b>29.572.172</b>
<b>Uitgaven</b>				
Personeelsuitgaven	2.583.863	255.547	-	2.839.410
Onderhoudsuitgaven	4.448.322	217.636	-	4.665.958
Overige bedrijfsuitgaven	4.143.234	621.829	-	4.765.063
Betaalde interest	3.375.407	325.000	-325.000	3.375.407
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	312.615	27.889	-	340.504
Verhuurderheffing	3.453.164	177.625	-	3.630.789
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27.759	-	-	27.759
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>18.344.364</b>	<b>1.625.526</b>	<b>-325.000</b>	<b>19.644.890</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.104.497</b>	<b>1.822.785</b>	<b>-</b>	<b>9.927.282</b>
(B) (Des) investeringsactiviteiten				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	4.875.172	-	4.875.172
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	1.397.625	-	1.397.625
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	293.810	-	293.810
Verkoopontvangsten grond	-	695.764	-	695.764
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>7.262.371</b>	<b>-</b>	<b>7.262.371</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	11.887.142	328.047	-	12.215.189
Verbeteruitgaven	905.016	352.544	-	1.257.560
Nieuwbouw verkoop	-	340.388	-	340.388
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	2.761.551	-	2.761.551
Sloopuitgaven	1.370	-	-	1.370
Investeringen overig	599.773	-	-	599.773
<b>Totaal uitgaande kasstroom MVA (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>13.393.301</b>	<b>3.782.530</b>	<b>-</b>	<b>17.175.831</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-13.393.301</b>	<b>3.479.841</b>	<b>-</b>	<b>-9.913.460</b>

<b>Kasstroomoverzicht</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€	€
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	4.806.000	-	-4.806.000	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>4.806.000</b>	<b>-</b>	<b>-4.806.000</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-8.587.301</b>	<b>3.479.841</b>	<b>-4.806.000</b>	<b>-9.913.460</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	10.000.000	-	-	10.000.000
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	-12.861.871	-4.806.000	4.806.000	-12.861.871
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.861.871</b>	<b>-4.806.000</b>	<b>4.806.000</b>	<b>-2.861.871</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>				
	-3.347.997	449.949	-	-2.848.048
<b>Wijziging kortgeld</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.522.629	1.164.140	-	5.686.769
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.174.632	1.664.089	-	2.838.721
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-3.347.997</b>	<b>499.949</b>	<b>-</b>	<b>-2.848.048</b>

## 3.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering

### Algemeen

Woningstichting Barneveld is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Woningstichting Barneveld is bij Koninklijk besluit toegelaten op 28 december 1994 onder nummer IGE-20 D94012. De woningstichting staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09086671. De statuten van Woningstichting Barneveld zijn het laatst gewijzigd op 6 november 2018.

Woningstichting Barneveld is gevestigd aan de Parmentierstraat 1, 3772 MS, Barneveld en heeft regionale toelating. De regionale toelating heeft betrekking op de woningmarktregio "Foodvalley". Deze regio bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het verslagjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van BW2 titel 9, het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### Grondslagen van waardering van activa en passiva

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2017. De waardering van de activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van actuele waarde, tenzij anders vermeld. Opbrengsten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Positieve resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen zodra deze voorzienbaar zijn.

### Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is in principe sprake indien de formalisering van het definitief ontwerp, en daarvan afgeleid het aanvragen van de omgevingsvergunning, heeft plaatsgevonden.

### Verbonden partijen

Woningstichting Barneveld heeft in het boekjaar enkele natuurlijke personen en entiteiten geïdentificeerd die kwalificeren als verbonden partij op grond van BW2 titel 9 (vorig jaar idem). In het verslagjaar hebben uitsluitend zakelijke transacties plaatsgevonden met deze verbonden partijen (vorig jaar idem).

### Vastgoedbeleggingen

#### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

### Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2018: € 710,68), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de herziene Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd de voorwaarde dat, indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt, deze ook classificeert als DAEB-woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen.

In de jaarrekening 2018 zijn daarom onder het DAEB vastgoed ook woningen opgenomen waarvan de huurprijs weliswaar boven de geldende huurtoeslaggrens ligt, maar waarvan de huur bij aanvang van het contract onder die grens lag. (De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners, en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor Toegelaten Instellingen.

Niet-DAEB vastgoed bevat primair de woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (2018: € 710,68) en waarvan de aanvangshuur ook boven de huurtoeslaggrens lag, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

De classificatie in DAEB en niet-DAEB is reeds per 1 januari 2017 in lijn gebracht met het scheidingsvoorstel dat op 24 oktober 2017 door de Autoriteit woningcorporaties is goedgekeurd.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB en niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig zien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze zien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden, gewogen met desbetreffende kostenfactoren.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden ook met bovenstaande methode toegerekend.

### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten

voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

### Marktwaarde

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Woningstichting Barneveld actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Woningstichting Barneveld die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Woningstichting Barneveld actief is.

Woningstichting Barneveld hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woningen en parkeergelegenheden, met uitzondering van de flexibele woonruimte voor statushouders. Voor bedrijfsmatig – en maatschappelijk vastgoed wordt de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

De waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende

zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Barneveld. Terzake verwijzen wij tevens naar paragraaf 2.1.6 van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen.

De veronderstelling van doorexploiteren is met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde

wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtskosten nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden en intramuraal zorg-vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15e jaar is gelijk aan alle kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

### Parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van (macro-economische) parameters.

### Woningportefeuille

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de woningportefeuille zijn:

- prijsinflatie: 2018: 1,6%, 2019: 2,5%, 2020: 2,3%, 2021: 2,2%, 2022 e.v.: 2,0%;
- loonkostenstijging: 2018: 2,0%, 2019: 2,9%, 2020: 2,8%, 2021: 2,7%, 2022 e.v.: 2,5%;
- bouwkostenstijging: 2018: 5,6%, 2019: 5,9%, 2020: 2,8%, 2021: 2,7%, 2022 e.v.: 2,5%;
- leegwaardestijging: parameters Gelderland 2018: 8,6%, 2019: 5,3%, 2020 e.v.: 2,0%;
- instandhoudingsonderhoud eengezinswoningen (EGW) gemiddeld: € 953,-;
- instandhoudingsonderhoud meergezinswoningen (MGW) gemiddeld: € 886,-;
- mutatieonderhoud EGW: € 883,-;
- mutatieonderhoud MGW: € 663,-;
- beheerkosten EGW: € 436,-;



- beheerkosten MGW: € 428,-;
- belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde): 0,12%;
- verhuurdersheffing als % van de WOZ-waarde: 2019: 0,561%(indicatief), 2020 en 2021: 0,592%, 2022: 0,593%, 2023 e.v.: 0,567%;
- huurprijstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar voor zelfstandige eenheden: 2019: 1,0%, 2020: 1,2%, 2021: 1,3%, 2022 e.v.: 0,5%; voor onzelfstandige eenheden: 2019 e.v.: 0%;
- huurderiving als % van de huursom: 1,0%;
- mutatiekans bij doorexploiteren per waardering-complex op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren, complexen die minder dan 5 jaar in exploitatie zijn op basis van het gemiddelde van hetzelfde type in hetzelfde postcodegebied;
- disconteringsvoet gemiddeld 6,83%
- mutatiekans bij uitponden: bij aangebroken complexen gelijk aan mutatiekans bij doorexploiteren, bij niet aangebroken complexen het eerste jaar 2,0% hoger, jaar 2 tot en met jaar 5 gelijk aan de mutatiekans bij doorexploiteren en jaar 6 tot en met jaar 15 gelijk aan 70% van de mutatiekans bij doorexploiteren;
- verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde: 1,5%;
- vrije verkoopwaarde (WOZ) gemiddeld per eenheid € 170.831,- (2017: € 171.628,-).

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan - of gelijk is aan - de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en maximaal de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Conform het handboek is rekening gehouden met de exploitatieverplichting.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Parkeergelegenheden

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de parkeergelegenheden zijn:

- prijsinflatie: 2018: 1,6%, 2019: 2,5%, 2020: 2,3%, 2021: 2,2%, 2022 e.v.: 2,0%;
- instandhoudingsonderhoud: € 166,-;
- beheerkosten: € 37,-;

- belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde: 0,24%;
- disconteringsvoet gemiddeld van 6,64%;
- contracthuur gemiddeld per maand € 67,20 (2017: € 65,20).

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is ultimo 2016 volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Er zijn in 2018 geen significante wijzigingen geweest in de karakteristieken van deze objecten. Indachtig het handboek modelmatig waarderen is voor deze objecten ultimo 2018 een markttechnische update uitgevoerd op de full valuation door dezelfde externe taxateur.

Hierbij zijn een aantal basiszaken opnieuw gecontroleerd (zoals Kadaster) en is per object een individuele berekening gemaakt (volgens nieuw rekenmodel op basis van handboek 2018). De uitkomsten van deze markttechnische update zijn in een verkorte rapportage toegelicht.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed zijn volgens het Handboek Marktwaardering 2018, uitgegeven door het ministerie van BZK. De waardering is door de taxateur uitgevoerd in het taxatiemanagementsysteem Flux welke is voorzien van de vereiste certificering. Bij het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is met een gemiddelde disconteringsvoet van 8,51% gerekend (2017: 8,52%).

### Vrijheidsgraden

Vanuit het handboek marktwaardering 2018 heeft de taxateur beperkte vrijheden in de bepaling van parameters binnen het door de taxateur gehanteerde rekenmodel. Per waarderingcomplex is in het taxatierapport aangegeven of en zo ja welke vrijheidsgraad is toegepast met motivatie waarom. De volgende aspecten zijn door de taxateur met inachtneming van deze ruimte meegenomen in de markttechnische update voor 2018:

1. Bij tien objecten is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad mutatie- en verkoopkans. Dit heeft voornamelijk

betrekking op woonzorgvoorzieningen die langdurig verhuurd zijn, waardoor er een zeer kleine mutatiekans is. Daarnaast is een aantal objecten langdurig verhuurd voor een relatief laag bedrag wat zorgt voor een lage mutatiekans. De vrijheidsgraad mutatie- en verkoopkans is ook toegepast bij woningen die tijdelijk verhuurd zijn.

2. Bij acht objecten is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad disconteringsvoet. Bij deze objecten is een lagere disconteringsvoet aangehouden doordat het risicoprofiel van deze objecten laag is.
3. Bij drie objecten is de Exit Yield aangepast naar een marktconform uitgangspunt. Dit is het geval bij objecten met een hoger leegstandsrisico en bij objecten die tijdelijk zijn verhuurd.
4. Bij twee objecten is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad met betrekking tot de schematische vrijheid. Bij deze objecten lopen specifieke afspraken die invloed hebben op de toekomstige kasstromen.
5. Bij het waarderen van de parkeergarages is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad in het onderhoud. De specifieke kosten die betrekking hebben op het parkeersysteem zijn toegevoegd aan de exploitatielasten.

### Opbouw disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen. Het waarderingshandboek bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA-rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de Europese Centrale Bank. Voor 2018 bedraagt de basis-IRS 0,44% (2017: 0,33%).
2. De vastgoedsector specifieke opslag. De vastgoedsector specifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De opslag bedraagt 5,52% (2017: 5,63%).
3. De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

### Exit Yield

Het Exit Yield percentage bepaalt de eindwaarde van een complex aan het einde van de 15-jarige cashflow berekening. De eindwaarde wordt contant gemaakt tegen de gehanteerde disconteringsvoet. De Exit Yield moet feitelijk gezien

worden als het aanvangsrendement over 15 jaar. Deze is daarmee dan ook afhankelijk van de status van het complex aan het eind van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in een Exit Yield na uitponden en een Exit Yield na doorexploiteren.

### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

### Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Barneveld en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de marktwaarde, met uitzondering van vier onderdelen vanuit de maatschappelijke opgave.

Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, worden de volgende aanpassingen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario doorexploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitponden). Er wordt bovendien geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie aangepast naar de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur is afgeleid van de markthuur en per verhuureenheid bepaald.

3. De component onderhoud uit de marktwaardeberekeningen is vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2019 – 2028 en toerekening in de functionele winst- en verliesrekening.
4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, bepaald vanuit de functionele winst- en verliesrekening.

Woningstichting Barneveld heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde is opgenomen in de toelichting op de balans bij het vastgoed in exploitatie. Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vastgoed dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) is overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent, wordt aangemerkt als financieringsconstructie. Het betreffende vastgoed wordt gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. De jaarlijkse mutatie in de marktwaarde wordt berekend aan de hand van de leegwaardestijging zoals toegepast in de marktwaardering van het vastgoed in exploitatie.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt in de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woningstichting Barneveld een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen

verrijgings- of vervaardigingsprijs. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor vastgoed in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Afwaardering naar lagere marktwaarde vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### Materiële vaste activa

#### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde verminderd met de afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

### Financiële vaste activa

#### Latente belastingvorderingen

Voor de waardering van de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de paragraaf "Belastingen" in deze grondslagen.

### Vlottende activa

#### Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop Vanaf het moment dat een voor verkoop bestemde woning leeg komt te staan, wordt deze geherclassificeerd naar de voorraden. Het vastgoed blijft gewaardeerd tegen de marktwaarde waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat deze werd geherclassificeerd. Indien de (verwachte) verkoopprijs lager is dan de marktwaarde, wordt afgewaardeerd naar deze lagere opbrengstwaarde.

#### Overige voorraden

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingprijs en bijkomende kosten of lagere actuele waarde.

#### Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, waar nodig onder aftrek van een (statisch bepaalde) voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening

voor oninbaarheid van overige vorderingen wordt individueel bepaald.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarden en bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen staan, voor zover niet anders toegelicht, ter vrije beschikking aan de stichting.

### **Eigen vermogen**

#### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve betreft het totaal van de positieve verschillen tussen de marktwaarde van het vastgoed en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. De herwaarderingsreserve betreft feitelijk dat deel van het eigen vermogen dat op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd. De herwaarderingsreserve is op complexniveau (kasstroomgenererende eenheden) bepaald.

#### **Overige reserves**

De overige reserves betreffen dat deel van het eigen vermogen dat is gerealiseerd.

### **Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

#### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

Voor de waardering van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de alinea paragraaf "Belastingen" in deze grondslagen.

### **Overige voorzieningen**

#### **Voorziening projectschade**

Deze voorziening is gevormd voor planschade die omwonende van vastgoedprojecten bij de gemeente kunnen claimen en die de gemeente vervolgens op Woningstichting Barneveld verhaalt. Daarnaast zijn er voorzieningen opgenomen die samenhangen met projectontwikkelingsactiviteiten.

#### **Voorziening Individueel Loopbaan Budget**

Op grond van de CAO Woondiensten hebben werknemers onder voorwaarden recht op een Individueel Loopbaan Budget (ILB). Het (nominaal) recht wordt jaarlijks aan deze voorziening toegevoegd, de bestede kosten worden in mindering gebracht. Deze voorziening heeft het karakter van kostenegalisatie.

### **Langlopende schulden**

#### **Leningen aan kredietinstellingen**

De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De leningenportefeuille bestaat nagenoeg geheel uit fixe-leningen. De gemiddelde rentevoet ultimo 2018 bedraagt circa 2,74 procent (2017:2,94 procent). De aflossingsverplichtingen voor het eerstkomend boekjaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

#### **Verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden**

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woningstichting Barneveld een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **Kortlopende schulden**

De onder deze post opgenomen bedragen zijn gebaseerd op nominale waarden.

### **Belastingen**

#### **Acute belastingen**

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de

vaststellingsovereenkomst (VSO) en berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

### **Latente belastingen**

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden jaarlijks per verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Eventuele latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen het actueel te verwachten belastingpercentage. Hierbij is rekening gehouden met de aangekondigde geleidelijke verlaging van het huidige tarief van 25% naar 20,5% in 2021.

De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de woningstichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij is een disconteringsvoet van 2,13% gehanteerd (vorig jaar: 2,21%).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de woningstichting bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. Er is bevoegdheid tot salderen omdat de vorderingen en schulden betrekking hebben op dezelfde belastingautoriteit. Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. En ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie.

### **Grondslagen voor de resultaatbepaling**

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten

en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de verlening van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Een functionele indeling is niet het doel maar een middel om inzicht te krijgen. Woningstichting Barneveld heeft vastgesteld dat kan worden volstaan met een relatief eenvoudige verdeling. Een goede basis voor de verdeling van de niet direct toerekenbare personeelskosten vormen immers de functieomschrijvingen en kostenplaatsen van de betrokken medewerkers. Deze methode geeft voldoende houvast om de invloed van subjectieve inschattingen te beperken. Ook wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde voor een bestendige gedragslijn in de toegepaste verdeling.

In het jaar 2018 heeft geen significante aanpassing van de bezetting en taakverdeling plaatsgevonden waardoor een herijking van de verdeelsleutels moest plaatsvinden. Dit wordt jaarlijks beoordeeld. Op deze wijze geeft onze winst- en verliesrekening op basis van de functionele indeling een getrouw beeld en het vereiste inzicht. In de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018" is een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk benoemd in bepaalde rubrieken. Dit wijkt af van de interpretatie van 2017. Hierdoor is een herclassificatie van een aantal posten doorgevoerd. Dit is bij desbetreffende posten benoemd.

De verdeelsleutels zijn niet kleiner dan 25%. Hiervoor is gekozen om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen.

De overige indirecte kosten hebben een direct verband met de personeelskosten (huisvesting, automatisering, algemene beheerskosten, enz.). Deze kosten zijn met

dezelfde verdeelsleutel als de indirecte personeelskosten toegerekend.

## Exploitatie vastgoedportefeuille

### Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de te ontvangen netto huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten, en verminderd met eventuele huurderwing. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften. De Wet Doorstroming Huurmarkt is in april 2016 ingevoerd met daarin de huursom benadering. Voor 2018 mocht de huursom met maximaal 2,4% stijgen; inflatie (1,4%) + 1%.

In 2018 mochten corporaties, net als in 2017, de huur afhankelijk van het inkomen verhogen. Wij hebben echter geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De meeste huren zijn gewijzigd met maximaal 1,4% (gelijk aan inflatiepercentage). De huurders in een vrije sector woning kregen in principe ook een huurverhoging van 1,4%, behalve als in het contract anders is overeengekomen.

### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft de vergoedingen die huurders naast de netto huur verschuldigd zijn voor levering van goederen en diensten, verminderd met de derving. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en vloeien voort uit de huurovereenkomsten. Na afloop van het kalenderjaar vindt op basis van de lasten servicecontracten een afrekening met de bewoners plaats. Met ingang van 2018 zijn ook de opbrengsten van de service-abonnementen onder deze post opgenomen. De vergelijkende cijfers 2017 zijn aangepast.

### Lasten servicecontracten

Dit betreft de kosten die verband houden met de leveringen en diensten aan huurders, die voortvloeien uit de huurovereenkomsten. Met ingang van 2018 zijn ook de kosten van de service-abonnementen onder deze post opgenomen. De vergelijkende cijfers 2017 zijn aangepast.

### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Dit betreft alle directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met de exploitatie van het vastgoed.

Met ingang van 2018 zijn ook de VVE-bijdragen (exclusief lasten servicecontracten voor rekening van de huurders) onder deze post opgenomen. De vergelijkende cijfers zijn aangepast.

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting

en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de lasten verhuur- en bewonerszaken toegerekend.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Hier worden de onderhoudskosten gepresenteerd die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Dit omvat naast de externe onderhoudskosten ook de directe personeelskosten van de eigen dienst (interne aannemerij) en van opzichters en projectleiders (planmatig) onderhoud en het bedrijfsbureau.

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de lasten onderhoudsactiviteiten toegerekend.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De niet direct te relateren kosten die verband houden met het hebben van vastgoed zijn opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit zijn onder meer de belastingen, verzekeringen, bijdrage Autoriteit woningcorporaties, saneringsheffing en de verhuurderheffing.

### Verkocht vastgoed in ontwikkeling

Woningstichting Barneveld heeft geen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.

### Verkoop vastgoedportefeuille

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De post verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft de gerealiseerde verkoopopbrengst van verkopen uit bestaand bezit en de verkopen uit voorraad. De verkoopopbrengst wordt verantwoord op het moment van levering. De externe verkoopkosten worden op de verkoopopbrengst gesaldeerd.

De opbrengsten uit hoofde van verkoop van woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, verplichtingen uit hoofde van vastgoed VOV, en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

#### Toegerekende organisatiekosten

Dit betreft de personeelskosten van de medewerkers belast met de verkoop van vastgoed uit de portefeuille of uit voorraad. Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de toegerekende organisatiekosten toegerekend.

### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Dit betreft de boekwaarde (tegen marktwaarde) van het verkochte vastgoed op het moment van verkoop. Indien van een verkocht object een ongerealiseerd positief waardeverschil is begrepen in de herwaarderingsreserve, dan wordt deze bij verkoop gerealiseerd en overgeheveld van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgestaan, opgenomen onder deze activiteit.

#### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat, voor zover niet gerealiseerd.

#### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Dit omvat zowel de waardeveranderingen van de post "vastgoed verkocht onder voorwaarden (VoV)" als de waardeverandering van de terugkoopverplichting. Ook de kosten en opbrengsten van VoV-activiteiten (verkoop, terugkoop en doorverkoop) zijn in deze post opgenomen.

#### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreft niet gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille die ontstaan zijn door een wijziging in de waarde van het vastgoed opgenomen onder de voorraden in de post "Vastgoed bestemd voor verkoop".

### **Overige activiteiten**

#### **Opbrengst en kosten overige activiteiten**

Dit betreft de niet-primaire activiteiten zoals het beheer voor derden en overige dienstverlening.

### **Overige organisatiekosten**

In deze categorie zijn de kosten opgenomen die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De directe personeelskosten van medewerkers als projectontwikkelaars en projectleiders zijn, voor zover niet direct aan een project toe te rekenen, in deze categorie opgenomen. De overige organisatiekosten omvatten ook de kosten van personeel en organisatie, personeelsvereniging, ondernemingsraad en vastgoedsturing. Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de overige organisatiekosten toegerekend. Dit betreft de toerekening voor governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control.

#### **Kosten omtrent leefbaarheid**

Dit betreft de directe kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Het betreft externe kosten en interne kosten zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met leefbaarheid. Dergelijke kosten van werkzaamheden voor gebouwen en gronden in eigendom zijn opgenomen over de post "Lasten verhuur- en beheeractiviteiten".

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de kosten omtrent leefbaarheid toegerekend.

### **Financiële baten en lasten**

#### **Financiële instrumenten en marktrisico's**

Binnen het treasurybeleid van de woningstichting dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasury- en beleggingsstatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan het risicoprofiel van de totale leningen-/beleggingen portefeuille verlaagt op een wijze die zonder de inzet van de instrumenten niet mogelijk is. In 2018 is, evenals in 2017, geen gebruik gemaakt van financiële- en/of rente-instrumenten.

Woningstichting Barneveld loopt met name renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningstichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Het vigerende treasury- en beleggingsstatuut bepaalt dat de renterisico's maximaal vijftien procent van de uitstaande

lange termijn schuld mogen bedragen. Ultimo boekjaar wordt aan deze bepaling voldaan.

De woningstichting voldoet aan de criteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt aan de kredietwaardigheid en loopt derhalve geen significante kredietrisico's. Aangezien de woningstichting alleen in Nederland werkzaam is en geen vorderingen en schulden in vreemde valuta heeft, worden geen valutarisico's gelopen.

#### **Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Dit betreft de ontvangen rente van banktegoeden en rentedragende vorderingen.

#### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

De rentelasten houden verband met opgenomen rentedragende leningen, rekening courantkrediet en eventuele overige rentedragende schulden. De rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de aan de ontvangen leningen verbonden transactiekosten. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. De geactiveerde rente wordt gesaldeerd onder de rentelasten.

#### **Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-, of beperkt aftrekbare, kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen in de latente belasting vorderingen en schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

## **Overige toelichtingen**

### **Pensioenen**

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegde-pensioenregeling, waarbij aan de deelnemers een pensioen is toegezegd op de pensioenge-rechtigde leeftijd afhankelijk van leeftijd, salaris en dienst-jaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou er sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Het SPW heeft namelijk verklaard dat er geen objectieve sleutel bestaat voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in de positieve of negatieve risico's aan aangesloten werkgevers en dat zij ook geen informatie kan geven over de toekomstige ontwikkelingen van werkgeverspremies. Behalve de betaling van premies heeft de woningstichting geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenre-geling. De woningstichting heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

### **Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaat-bepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het bestuur het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het bestuur:

- vastgoed in exploitatie;
- timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering;
- verwerking fiscaliteit.

### **Vastgoed in exploitatie**

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 5 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaarde-begrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).



### **Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureeringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door prijsfluctuaties, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### **Verwerking fiscaliteit**

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de geldende fiscale faciliteiten en de afspraken (VSO) die met de fiscus gemaakt zijn.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

### **Operationele activiteiten**

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interestontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen. De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en renteuitgaven (interest op lening- en derivatenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

### **(Des)investeringsactiviteiten**

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiele vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiele vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen, waarbij de verkoopontvangsten van woongelegenheden VOV als aparte kasstroom inzichtelijk is gemaakt.

De materiele vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw woongelegenheden en woningverbetering. Ook is hieronder opgenomen de aankoop van woongelegenheden VOV, en investeringen ten dienste van de exploitatie.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen opgenomen.

### **Financieringsactiviteiten**

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in door WSW geborgde leningen, gesplitst naar nieuw opgenomen leningen en aflossingen.

## 3.6 Toelichting op de balans per 31 december 2018

Activa		31-12-2018 €	31-12-2017 €
	Ref		
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	[1]		
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	495.454.792	446.603.954
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	59.945.477	56.199.236
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	40.811.527	37.212.908
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	8.152.268	4.449.026
		<b>604.364.064</b>	<b>544.465.124</b>
<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>	[1.1]	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Marktwaarde per 1 januari		446.603.954	468.274.789
Mutaties:			
Goedgekeurd scheidingsvoorstel overheveling naar niet-DAEB (2017)		-	-29.819.396
Investeringen		1.339.924	475.688
Desinvesteringen		-	-6.739
Nieuwbouw marktwaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		5.127.701	7.808.379
Vrijval herwaarderingsreserve verkopen		-	-61.426
Waardeverandering		42.383.213	-67.341
		<b>48.850.838</b>	<b>-21.670.835</b>
Marktwaarde per 31 december		495.454.792	446.603.954
De DAEB-verhuureenheden betreffen:		2018	2017
Zelfstandige woningen		3.612	3.574
Onzelfstandige woningen		34	37
Intramuraal zorgvastgoed		18	18
Maatschappelijk onroerend goed		3	3

	Ref	2018	2017
<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	[1.2]		
Marktwaarde per 1 januari		56.199.236	29.054.069
Mutaties:			
Goedgekeurd scheidingsvoorstel overheveling van DAEB (2017)		-	29.819.396
Investerings		456.770	87.530
Nieuwbouw marktwaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		-	175.160
Desinvesteringen		-2.117.567	-2.431.924
Overheveling voorraad vastgoed bestemd voor verkoop 2017		1.406.957	-1.406.957
Vrijval herwaarderingsreserve verkopen		-1.217.159	-306.664
Waardeverandering		5.217.240	1.208.626
		<b>3.746.241</b>	<b>27.145.167</b>
Marktwaarde per 31 december		59.945.477	56.199.236

De niet-DAEB-verhuureenheden betreffen:		2018	2017
Bedrijfsmatig onroerend goed		13	15
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie		321	339
Parkeervoorzieningen		87	87

Deze verhuureenheden zitten grotendeels in complexen met gemend bezit en dragen bij aan de diversiteit in de wijken.

## Verzekering

Het vastgoed is op basis van herbouwwaarde verzekerd tegen brand- en stormschade, inclusief opruimings- en bereddingskosten. De polis sluit onderverzekering uit. De premie is gebaseerd op een bedrag per verhuureenheid dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Voor enkele specifieke objecten is de herbouwwaarde getaxeerd.

## Actuele waarde

### Marktwaarde

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Woningstichting Barneveld hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op marktcomplexniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Deze actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is de marktwaarde kosten koper in verhuurde staat.

### WOZ-waarde

De waarde van de materiële vaste activa volgens de laatst bekende WOZ-taxatie (peildatum 1 januari 2017), bedraagt gemiddeld € 175.892 per verhuureenheid (2017: € 175.668). De totale WOZ-waarde bedraagt € 703.744.000 (2017: € 701.266.000).

## Beleidswaarde

In het beoordelingskader voor het beoordelen van de financiële continuïteit vormt vanaf 2018 de beleidswaarde van de woningcorporatie de basis. De beleidswaardeberekeningen zijn uitgevoerd op het niveau van de toegelaten instelling. De beleidswaarde is gebaseerd op de in de jaarrekening opgenomen marktwaarde in verhuurde staat. Hierop wordt in vier stappen een correctie voor de maatschappelijke bestemming toegepast, wat resulteert in de beleidswaarde. Bij de balanspost "Eigen vermogen" is een tabel opgenomen waarin inzicht wordt gegeven hoe we van de marktwaarde in vier

stappen op de beleidswaarde komen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt jaar	2018
Disconteringsvoet conform marktwaardering	6,83%
Streefhuur per maand	€ 588 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.734 per woning

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op de beleidswaarde	mutatie t.o.v. uitgangspunt	effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 21.900.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 15.100.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 4.500.000 lager

De beleidswaarde is voor het eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Op grond van RJ 270-209a dienen woningen die onder voorwaarden zijn verkocht op de balans opgenomen te worden. Het verloop is als volgt weer te geven:

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2018	2017
	Ref		
<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	[1.3]		
Verkrijgingsprijs		28.305.871	27.516.496
Herwaardering		8.907.037	8.317.810
Boekwaarde per 1 januari		37.212.908	35.834.306
<b>Mutaties:</b>			
Verkopen boekjaar		873.750	789.375
Waardeverandering		3.085.261	371.336
Vrijval verkochte woningen vrije sector		-501.955	0
Herwaardering teruggekochte woningen		141.563	217.891
		<b>3.598.619</b>	<b>1.378.602</b>
Verkrijgingsprijs		28.677.666	28.305.871
Herwaardering		12.133.861	8.907.037
Boekwaarde per 31 december		40.811.527	37.212.908

Per 31 december 2018 zijn er geen onverkochte woningen (2017: geen). Per ultimo 2018 zijn 265 woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) (2017: 264). Het gehanteerde kortingspercentage zit in de range van 15% tot 35% en het aandeel waardeontwikkeling betreft 1,5 keer het gehanteerde kortingspercentage.

	Ref	2018	2017
<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	[1.4]		
Cumulatieve bestede kosten		10.558.259	10.095.319
Cumulatieve onrendabele investeringen		-10.611.306	-8.622.199
Naar voorziening onrendabele investeringen		4.502.073	2.556.939
Beginsaldo		4.449.026	4.030.059
<b>Mutaties boekjaar:</b>			
Investeringen		12.870.179	10.776.379
Oplevering DAEB vastgoed in exploitatie		-5.127.701	-7.808.379
Oplevering DAEB vastgoed in exploitatie		0	-175.160
Verkopen ontwikkelrecht en grex		-395.763	-1.102.403
Subsidies		-710.000	-930.000
Waardeverandering (grex en ontwikkelproject)		100.000	-105.000
Waardeveranderingen (afboeking ontwikkelproject)		0	-192.497
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. marktwaarde)		1.468.600	-1.989.107
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-4.502.073	1.945.134
		<b>3.703.242</b>	<b>418.967</b>
<b>31 december</b>			
Cumulatieve bestede kosten		17.294.974	10.558.259
Cumulatieve onrendabele investeringen		-9.142.706	-10.611.306
Naar voorziening onrendabele investeringen		0	4.502.073
<b>Eindsaldo</b>		<b>8.152.268</b>	<b>4.449.026</b>

In het eindsaldo is begrepen € 48.000 voor een ontwikkelrecht, gewaardeerd tegen aanschafwaarde, bijkomende kosten en reeds ontvangen deelverkoop. Er is een overeenkomst voor verkoop van de resterende twee kavels in de komende jaren. In het eindsaldo is begrepen een marktwaarde van € 3,1 miljoen voor 22 woongelegenheden waarvan reeds eind 2018 een huurovereenkomst is aangegaan. Dit betreft objecten in diverse projecten in ontwikkeling. Zodra in 2019 een geheel marktwaardecomplex in exploitatie is, vindt overheveling plaats naar "vastgoed in exploitatie".

	Ref	31-12-2018	31-12-2017
Materiële vaste activa	[2]		
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>[2.1]</b>	<b>3.220.131</b>	<b>2.971.899</b>

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt samen te vatten:

	Kantoor gebouw	Inventaris	Automatise- ring	Vervoer- middelen	Totaal
31 december 2017					
Verkrijgingsprijzen	2.905.768	646.780	1.254.538	301.024	5.108.110
Comulatieve afschrijvingen	-1.221.117	-432.709	-372.837	-109.548	-2.1326.211
<b>Boekwaarden</b>	<b>1.684.651</b>	<b>214.071</b>	<b>881.701</b>	<b>191.476</b>	<b>2.971.899</b>
Mutaties 2018					
Investerings	0	34.430	493.074	27.000	554.504
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	-76.962	-24.294	-158.610	-46.406	-306.272
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-76.962</b>	<b>10.136</b>	<b>334.464</b>	<b>-19.406</b>	<b>248.232</b>
31 december 2018					
Verkrijgingsprijzen	2.905.768	681.210	1.747.612	328.024	5.662.614
Comulatieve afschrijvingen	-1.298.079	-457.003	-531.447	-155.954	-2442.483
<b>Boekwaarden</b>	<b>1.607.689</b>	<b>224.207</b>	<b>1.216.165</b>	<b>172.070</b>	<b>3.220.131</b>

#### Afschrijvingstermijnen en -wijzen

Kantoorgebouwen	lineair	19 - 30 jaar
Inventaris	lineair	5 - 50 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	3 - 5 jaar

Verondersteld wordt dat geen afboeking naar lagere reële waarde vereist is.

	Ref	31-12-2018	31-12-2017
Financiële vaste activa	[3]		
De financiële vaste activa betreffen:			
<b>Latente belastingvorderingen</b>	<b>[3.2]</b>	<b>3.204.000</b>	<b>9.375.000</b>
Saldo 1 januari		9.375.000	11.629.000
Mutatie wegens voorwaartse verliescompensatie		-6.005.000	-2.501.000
Mutatie wegens voorgenomen verkopen		-100.000	-56.000
Mutatie wegens afschrijvingspotentieel		-66.000	303.000
<b>Saldo 31 december</b>		<b>3.204.000</b>	<b>9.375.000</b>
Het saldo per 31 december betreft:			
Wegens voorwaartse verliescompensatie		2.917.000	8.922.000
Wegens voorgenomen verkopen		50.000	150.000
Wegens afschrijvingspotentieel		237.000	303.000
		<b>3.204.000</b>	<b>9.375.000</b>

Ultimo 2018 zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2016 ingediend. De definitieve aanslagen zijn opgelegd tot en met het jaar 2013. Tegen de definitieve aanslag 2012 is bezwaar ingesteld. Het berekende fiscaal compensabel verlies tot en met 2014 wordt naar verwachting grotendeels deels gecompenseerd met de berekende belastbare winst over 2015 tot en met 2019. Hierdoor is het belastbaar bedrag tot en met het jaar 2018 naar verwachting nihil. Rekening houdend met het verwachte fiscaal verlies over 2013 en 2014 bedraagt het saldo compensabel verlies ultimo boekjaar ruim € 11.907.000. Er zijn voldoende sterke aanwijzingen dat in de nabije toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. De latente belastingvordering wegens voorwaartse verliescompensatie bedraagt ultimo 2018 € 2.917.000.

De voorwaartse verliescompensatie wordt komend jaar deels verrekend met de nominale verwachte winst ad € 18.619.000. De passieve latentie voor de WOZ-waardeontwikkeling kent een andere looptijd (tot het jaar 2027) en wikkelt niet volledig gelijktijdig af met de actieve latentie voor verliesverrekening. Derhalve zijn de latente belastingposities afzonderlijk gepresenteerd en niet gesaldeerd in de balans.

De waarderingsverschillen en de daaruit voortvloeiende belastingvorderingen zijn als volgt toe te lichten.

### Vastgoed beleggingen

Op grond van VSO 2 is de fiscale waarde van de vastgoedbeleggingen per 1 januari 2008 voorlopig berekend op circa € 599 miljoen. Dit is een verschil van circa € 447 miljoen ten opzichte van de vennootschappelijke boekwaarde per 1 januari 2008. Aangezien hier sprake is van een verschil dat wellicht pas ver in de toekomst zal worden gerealiseerd bedraagt de contante waarde van deze latentie nihil. Binnen de beleidshorizon van vijf jaar is alleen sprake van de realisatie van tijdelijke verschillen door de verkoop van woningen. Wij verwachten de komende vijf jaar totaal 42 woningen uit bestaand bezit te verkopen. De fiscale boekwaarde is gemiddeld per woning circa € 5.000 hoger dan de vennootschappelijke boekwaarde. Aangezien er sprake zal zijn van realisatie van tijdelijke verschillen van € 215.000, is hiervoor een actieve latentie gevormd.

Voor de projecten die sinds 1 januari 2008 zijn opgeleverd geldt dat er de komende vijf jaar mogelijkheden zijn om fiscaal afschrijvingen te plegen terwijl dit vennootschappelijk niet zal gebeuren. Voor dit zogenaamde tijdelijke afschrijvingspotentieel van € 1.129.000 is een actieve latentie gevormd.

Er kunnen bij aan- en verkooptransacties in het kader van VoV verschillen ontstaan tussen de vennootschappelijke en fiscale waarde. Tot nu toe zijn die verschillen per transactie niet substantieel en is bovendien het aantal transacties beperkt. Omdat er bovendien geen betrouwbare schatting gemaakt kan worden van de waardeverschillen bij mogelijke toekomstige transacties is het niet mogelijk hiervoor een latentie te bepalen.

Zolang een nieuwbouwproject in ontwikkeling is treden tijdelijke verschillen op tussen de fiscale en commerciële waardering. Gedurende de periode van ontwikkeling leiden deze niet tot belastingheffing. Bij ingebruikname van nieuw gerealiseerde woningen blijven er verschillen bestaan tussen beide waarderingen. Zolang de betreffende woningen in exploitatie blijven is er sprake van een permanent verschil en bedraagt de contante waarde van de latentie nihil. Wel kan er dan een afschrijvingspotentieel ontstaan en wordt dit jaarlijks opgenomen bij de betreffende latentie.

Vlottende Activa	Ref	31-12-2018	31-12-2017
Vastgoedbeleggingen	[4]		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	1.067.498	1.706.427

Er staan ultimo 2018 zes woningen leeg bestemd voor de verkoop (2017 zeven).

Overige voorraden	[4.2]	108.345	121.120
-------------------	-------	---------	---------

Overige voorraden hebben betrekking op de grond Zwartebroek, welke vooralsnog niet in exploitatie genomen kan worden. De grondpositie is gewaardeerd tegen landbouwwaarde (bouwland).

Vorderingen	[5]		
Huurdebiteuren	[5.1]	392.515	374.692
Voorziening voor oninbaarheid		-152.000	-139.000
		240.515	235.692
Overheid	[5.2]	795.500	783.500
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.3]	177.616	177.616
Overige vorderingen	[5.4]	272.645	757.712
Overlopende activa	[5.5]	342.070	258.815
		1.828.346	2.213.335

### [5.1] Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar grootte en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018 €	31-12-2017 €
tot 1 maand	190	185	71.630	71.182
tot 2 maanden	72	61	73.466	56.956
tot 3 maanden	42	42	60.254	57.513
tot 4 maanden	11	29	24.931	58.956
tot 5 maanden	14	8	36.452	22.602
tot 6 maanden en meer	40	33	125.782	107.483
<b>totaal</b>	<b>369</b>	<b>358</b>	<b>392.515</b>	<b>374.692</b>

Per 31 december 2018 is de incasso van € 188.879 huurachterstand betreffende 84 contractanten in handen van de deurwaarder/wsnp/regeling gemeente/advocaat gegeven. Hiervan heeft € 72.315 betrekking op 26 beëindigde contracten. Ultimo 2017 ging het om € 188.499 en 85 contracten, waarvan € 84.084 betrekking had op 29 beëindigde contracten. De huurachterstand bedraagt ultimo 2018 1,33% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (2017: 1,3%). Voor het risico van mogelijke oninbaarheid wordt een voorziening ad € 152.000 noodzakelijk geacht (2017: € 139.000).



		31-12-2018 €	31-12-2017 €
<b>Overheid</b>	[5.2]		
<i>Gemeente Barneveld (WMO)</i>		0	23.500
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.		795.500	760.000
		<b>795.500</b>	<b>783.500</b>

De vordering op het ministerie betreft nog te ontvangen subsidie op grond van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing voor 34 nieuwbouwwoningen. Voor dit bedrag zijn voorlopige investeringsverklaringen verleend. Na beoordeling volgt een definitieve beschikking en kan dit bedrag worden verrekend met de verhuurderheffing. Daarnaast is een vordering opgenomen voor toegezegde stepsubsidie voor duurzaamheidsmaatregelen.

		31-12-2018 €	31-12-2017 €
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	[5.3]		
Vennootschapsbelasting		177.616	177.616

De post vennootschapsbelasting betreft de definitieve aanslag 2012 waartegen een bezwaar is ingediend.

		31-12-2018 €	31-12-2017 €
<b>Overige vorderingen</b>	[5.4]		
Overige debiteuren		301.645	773.712
Af: voorziening dubieuze debiteuren		-29.000	-16.000
		<b>272.645</b>	<b>757.712</b>

Saldo overige debiteuren 2017 omvat enkele incidentele posten. Voor het risico van oninbaarheid van de overige vorderingen is een voorziening getroffen.

		31-12-2018 €	31-12-2017 €
<b>Overlopende activa</b>	[5.5]		
Vooruitbetaalde bedragen		342.070	258.815

Liquide middelen		31-12-2018 €	31-12-2017 €
	Ref		
Liquide middelen	[6]		
Liquide middelen		2.838.721	5.686.769
Liquide middelen	[6.1]		
Deze post is als volgt samengesteld:			
Rekening courant BNG		677.392	1.677.418
Rekening courant ING		2.001.861	2.060
Rekening courant Rabobank		8.514	6.268
Rekening courant ABN AMRO (bestuurrekening)		645	1.023
Subtotaal rekening courant		<b>2.688.412</b>	<b>1.686.769</b>
Spaarrekeningen ING		302	0
Spaarrekening Robeco		0	0
Spaarrekening Rabobank		7	750.000
Ondernemersdeposito's ABN-AMRO		0	3.000.000
Subtotaal deposito		<b>309</b>	<b>3.750.000</b>
Geblokkeerde rekening BNG		150.000	250.000
		<b>2.838.721</b>	<b>5.686.769</b>

Met de huisbankier BNG is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 1.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld. De liquide middelen zijn, met uitzondering van de geblokkeerde rekening, direct opvraagbaar. In 2014 is een bankgarantie ad € 250.000 afgesloten voor de gemeente Barneveld inzake nakoming van het project Dwarsakker te Zwarteboek. Het bedrag is op een geblokkeerde rekening gestort. De bankgarantie vervalt op 1 januari 2022 dan wel eerder, op het moment dat is voldaan aan de verplichtingen. Het saldo ultimo 2018 is € 150.000.

<b>Passiva</b>		<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
		€	€
	Ref		
Eigen vermogen	[7]		
Het eigen vermogen bestaat uit:			
Herwaarderingsreserve	7.1	289.004.065	246.182.940
Overige reserves	7.2	98.415.695	130.894.311
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.2	57.046.178	10.342.509
		<b>444.465.938</b>	<b>387.419.760</b>
Herwaarderingsreserves	[7.1]		
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:			
Stand per 1 januari		246.182.940	244.912.215
Toevoeging vanuit overige reserves		44.149.064	2.001.219
Realisatie verkoop		-1.327.939	-730.494
Stand per 31 december		<b>289.004.065</b>	<b>246.182.940</b>
Overige reserves	[7.2]		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:			
Stand per 1 januari		130.894.311	123.437.580
Toevoeging resultaat vorig boekjaar		10.342.509	8.727.456
Onttrekking naar herwaarderingsreserve vanuit resultaat boekjaar		-44.149.064	-2.001.219
Realisatie verkoop		1.327.939	730.494
Stand per 31 december		<b>98.415.695</b>	<b>130.894.311</b>
Resultaat na belastingen van het boekjaar	[7.3]		
Resultaat boekjaar		<b>57.046.179</b>	<b>10.342.509</b>
waarvan niet gerealiseerde waardeverandering naar herwaarderingsreserve		44.149.064	2.001.219
waarvan overige resultaten naar de overige reserves		12.897.115	8.341.290

## Resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Barneveld zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar aan het eigen vermogen toe te voegen en aan de herwaarderingsreserve € 44.149.064 toe te voegen vanuit de overige reserves. Per 31 december 2018 is in totaal € 289 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen (exclusief boekjaar) begrepen (2017: € 246 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserves is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Barneveld.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen. Ook maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen beperken de mogelijkheden. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning de huur niet verhoogd tot de markthuur en wijken de lasten onderhoud en beheer voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit en beheersituatie van de corporatie af van de inrekening in de marktwaarde. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Het bestuur van Woningstichting Barneveld heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedrag circa € 279 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1,-
Marktwaarde verhuurde staat	555.400.250
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-118.340.198
Betaalbaarheid (huren)	-90.037.431
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-31.826.028
Kwaliteit (onderhoud)	-46.280.373
Beheer (beheerkosten)	7.206.136
	<b>-279.277.894</b>
Beleidswaarde	276.122.356

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

		31-12-2018 €	31-12-2017 €
	Ref		
Voorzieningen	[8]		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	0	4.502.073
Voorziening latente belastingverplichtingen	[8.2]	11.464.000	15.016.000
Overige voorzieningen	[8.3]	171.364	199.094
		<b>11.635.364</b>	<b>19.717.167</b>

### [8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op onroerende zaken die op balansdatum in ontwikkeling zijn.

Het verwachte tekort wordt primair op de bestede kosten in mindering gebracht. Wanneer het verwachte tekort de bestede kosten overtreffen wordt voor het meerdere een voorziening getroffen.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

		2018 €	2017 €
	Ref		
Saldo 1 januari		4.502.073	2.556.939
Terugboeking voorgaand boekjaar		-4.502.073	-2.556.939
Opboeking huidig boekjaar		0	4.502.073
Saldo 31 december		-	4.502.073
Voorziening latente belastingverplichtingen	[8.2]		
Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt weer te geven:			
Saldo 1 januari		15.016.000	17.756.000
Mutaties boekjaar (wegens tijdelijk verschil opwaarderingspotentieel)		-3.552.000	-2.740.000
Saldo 31 december		<b>11.464.000</b>	<b>15.016.000</b>

Woningstichting Barneveld heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd voor een bedrag van € 88,6 miljoen en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. Sinds 2016 is de verwachting dat de WOZ-waarde komende jaren zal stijgen hetgeen op korte termijn tot uitdrukking zal komen in een lager bedrag aan compensabele verliezen en op langere termijn in een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting. Voor het opwaarderingspotentieel ultimo 2018 van € 60,3 miljoen is een passieve latentie gevormd.

Bij de bepaling van de latentie is gerekend met de aanname dat de WOZ 2019 met 7%, en vanaf 2020 jaarlijks met 3,5% zal stijgen. De latentie voor het opwaarderingspotentieel per 31 december 2018 is berekend op € 11.464.000.

### [8.3] Overige voorzieningen

#### Voorziening planschade

Als gevolg van projectontwikkelingsactiviteiten kunnen omwonenden planschade claimen bij de gemeente. Indien een dergelijke claim wordt toegekend wordt deze door de gemeente op ons verhaald. Voor projecten zijn ook voorzieningen opgenomen die samenhangen met projectontwikkelingsactiviteiten. Waar dit risico bestaat is een voorziening getroffen op basis van inschattingen ten tijde van de ontwikkeling van het project.

Het verloop van de voorziening planschade is als volgt:

		2018 €	2017 €
	Ref		
Saldo 1 januari		79.276	71.739
Vrijval		-30.276	-22.739
Dotatie		0	30.276
Saldo 31 december		49.000	79.276

#### Voorziening ILB

Dit betreft de voorziening Individueel Loopbaan Budget. Op grond van de CAO Woondiensten hebben medewerkers recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per jaar met een maximum van € 4.500, een en ander naar rato van het aantal contracturen.

Het verloop van de voorziening ILB is als volgt:			
Opgebouwde rechten per 1 januari		119.818	130.031
Opboeking budget		22.147	23.014
Opgenomen		-19.601	-33.227
Stand per 31 december		122.364	119.818

Langlopende schulden	[9]	31-12-2018	31-12-2017
De langlopende schulden betreffen:			
Schulden aan kredietinstellingen	[9.1]	100.282.087	104.644.485
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	40.479.182	37.409.136
Overige schulden	[9.3]	38.846	40.978
		140.800.115	142.094.599

		2018 €	2017 €
	Ref		
Schulden aan kredietinstellingen	[9.1]		
Saldo per 1 januari		117.506.356	118.067.703
Mutaties in het boekjaar:			
- nieuwe leningen		10.000.000	13.000.000
- aflossingen		-12.861.871	-13.561.347
Schuldrestant einde boekjaar		114.644.485	117.506.356
Aflossingen volgend boekjaar		-14.362.398	-12.861.871
Saldo per 31 december		100.282.087	104.644.485

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2018 bedraagt 2,74% (2017: 2,94%). Alle leningen betreffen fixe leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata worden zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen. De restant looptijden variëren van 1 tot 40 jaar gespreid en van het schuldrestant einde boekjaar heeft circa € 52 miljoen een restant looptijd van langer dan 5 jaar.

De contractuele aflossingsverplichtingen voor het eerstkomende jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De duration ultimo 2018 is 10,04 (2017: 8,19).

De marktwaarde van de leningen ultimo boekjaar bedraagt € 127.900.000 (2017: € 131.700.000).

		2018 €	2017 €
De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:			
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe		86.500.000	82.500.000
Nederlandse Waterschapsbank, fixe		19.300.000	26.100.000
Nederlandse Waterschapsbank, rollover		5.000.000	5.000.000
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, annuitair		844.485	906.356
Aegon, fixe		3.000.000	3.000.000
		114.644.485	117.506.356

### Borgstelling

Voor alle bovenstaande leningen is door het WSW borgstelling verleend.

In december 2018 is een lening overeenkomst afgesloten voor een fixe-lening van € 8.000.000 met storting op 16 januari 2019.

		2018 €	2017 €
	Ref		
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[9.2]		
Saldo per 1 januari:			
- terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		38.316.474	37.527.099
- waardeverandering vanwege terugkoopverplichting		-907.338	-1.320.223
		37.409.136	36.206.876
Mutaties:			
- vermeerderingen vanwege (nieuw) verkochte woningen		873.750	789.375
- waardeveranderingen agv waardemutatie		137.316	217.210
- vrijval verkochte woningen vrije sector		-467.386	-
- Herwaardering verplichting teruggekochte woningen		2.526.369	195.675
		3.070.049	1.202.260
Saldo per 31 december:			
- terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		38.722.835	38.316.474
- waardeverandering vanwege terugkoopverplichting		1.756.347	-907.338
		40.479.182	37.409.136
Overige schulden	[9.3]		
Saldo per 1 januari		40.978	34.949
Mutaties in het boekjaar:		-2.132	6.029
Saldo per 31 december		38.846	40.978

Dit betreft waarborgsommen van een aantal bedrijfsruimten en tags parkeergarage.

Kortlopende schulden	[10]	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan kredietinstellingen	[10.1]	14.362.398	12.861.871
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	2.157.661	1.496.548
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	[10.3]	878.114	385.841
Schulden ter zake van pensioenen	[10.4]	31.611	30.453
Overlopende passiva	[10.5]	2.299.904	2.533.435
		19.729.688	17.308.148
Schulden aan kredietinstellingen	[10.1]		
Aflossing leningen eerstkomend jaar		14.362.398	12.861.871
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]		
Totaal		2.157.661	1.496.548

In de schulden aan leveranciers zijn ultimo 2018 een aantal grote facturen inzake (nieuwbouw-) projecten begrepen.

Belastingen en premies sociale verzekeringen	[10.3]		
Af te dragen loonbelasting/sociale lasten		110.576	105.522
Af te dragen omzetbelasting		767.538	280.319
		878.114	385.841

De omzetbelasting over het 4e kwartaal 2018 is op aangifte in januari 2019 afgedragen.

		31-12-2018 €	31-12-2017 €
	Ref		
Schulden ter zake van pensioenen	[10.4]		
Af te dragen pensioenpremie		31.611	30.453
Overlopende passiva	[10.5]		
Nog niet vervallen rente		1.384.469	1.568.395
Nog te betalen inzake opgeleverde nieuwbouwprojecten		72.225	239.487
Vooruit ontvangen huren		297.572	265.729
Overige overlopende passiva		545.638	459.824
		2.299.904	2.533.435

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten

### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van circa € 13,3 miljoen (2017: € 11,1 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting binnen 1 jaar tot afwikkeling.

### *Meerjarige contractuele verplichtingen*

Met NCCW is inzake de volledige bedrijfsadministratie een overeenkomst gesloten voor onbepaalde tijd. De jaarlijkse verplichting is circa € 227.000.

### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)*

#### *Voorwaardelijk obligo*

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

De obligoverplichting bedraagt ultimo boekjaar circa € 4,4 miljoen.

#### *Tarief*

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

#### *Onderpand WSW-geborgde leningen*

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 735 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2017).

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.





## 3.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018

De winst- en verliesrekening 2018 is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle kosten zijn gealloceerd naar functies middels een kostenverdeelstaat. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde jaarrekening 2017. In het jaar 2017 is, mede op basis van de "Handleiding toepassing functionele winst- en verliesrekening bij corporaties" van de Autoriteit woningcorporaties, meer inzicht ontstaan in de directe en indirecte kosten. Als gevolg hiervan zijn de verdeelsleutels en daarmee de toerekeningen van zowel de directe als de indirecte kosten verfijnd.

In de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018" is een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk geduid in bepaalde rubrieken. Dit wijkt af van de handleiding 2017. Hierdoor is een beperkte herclassificatie van een aantal posten doorgevoerd. Dit betreft de opbrengsten en kosten service-abonnement, uitsplitsing van de VVE-bijdragen (niet zijnde de kosten servicecontracten voor rekening van de huurders), de kosten omtrent leefbaarheid en de mutatie voorziening oninbaarheid.

De specificatie van de kosten is als volgt:

	2018 €	2017 €
<b>Personeelslasten</b>		
Lonen en salarissen	2.202.197	2.228.480
Pensioenlasten	319.145	338.542
Sociale lasten	355.703	360.916
Uitzendkrachten	1.200.031	611.154
Overige personeelskosten	185.067	176.074
Waarvan doorbelast aan collega-corporaties	-46.708	-75.282
<b>Totaal personeelslasten</b>	<b>4.215.435</b>	<b>3.639.884</b>

Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers, komt de gemiddelde bezetting uit op 39,9 (2017: 42,4). De post uitzendkrachten is exclusief de kosten projectleiders die direct als uitgaven op projecten worden verantwoord.

<b>Overige bedrijfslasten</b>		
a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	306.272	271.754
b. Huisvestingskosten	104.043	115.923
c. Kosten raad van commissarissen	106.472	103.632
d. Algemene bedrijfslasten	1.276.138	1.070.091
	<b>1.792.925</b>	<b>1.561.400</b>

	2018 €	2017 €
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
<i>a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</i>		
Vervoermiddelen	46.406	22.695
Kantoor	76.962	76.962
Inventaris/automatisering	182.904	172.097
	<b>306.272</b>	<b>271.754</b>
<i>b. Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud gebouwen	24.247	31.914
Gas, water en elektra	24.155	26.522
Schoonmaken kantoorgebouw	33.411	34.198
Belasting en assurantie	6.143	5.363
Overige huisvestingskosten	16.087	17.926
	<b>104.043</b>	<b>115.923</b>
<i>c. Kosten raad van commissarissen</i>		
Bezoldiging	65.032	55.905
Reis- en verblijfkosten	1.181	2.344
Overige toezichtskosten	40.259	45.383
	<b>106.472</b>	<b>103.632</b>

In de overige toezichtskosten 2017 zijn wervingskosten voor twee nieuwe leden opgenomen.

<b>d. Algemene bedrijfslasten</b>		
- kosten automatisering	548.646	416.374
- advieskosten	269.320	219.525
- bewonersblad	24.085	23.145
- drukwerk	9.698	19.429
- advertentiekosten	11.029	4.510
- telefoonkosten	27.279	33.113
- portokosten	47.116	36.319
- accountants honoraria	76.709	115.471
- contributies en abonnementen	26.360	12.124
- huurdersparticipatie	34.905	29.418
- contributie Aedes	29.069	33.044
- diverse overige algemene kosten	171.922	127.619
	<b>1.276.138</b>	<b>1.070.091</b>

In het boekjaar zijn de volgende accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2018 €	2017 €
- kosten controle	76.709	115.471
- advieskosten	0	1.150
- kosten aangifte vennootschapsbelasting	31.771	16.868
	<b>108.480</b>	<b>133.489</b>
De verdeling van de honoraria is als volgt:		
Controle van de jaarrekening	73.840	83.574
Andere controlewerkzaamheden	2.869	31.897
Fiscale advisering	31.771	16.868
Andere niet controle diensten	0	1.150
	<b>108.480</b>	<b>133.489</b>

De kosten 2018 zijn als volgt verdeeld naar direct en indirect:	Totaal	waarvan direct	waarvan indirect
Personeelskosten	4.215.435	2.763.739	1.451.696
Afschrijvingen	306.272	33.811	272.461
Huisvestingskosten	104.043	10.282	93.761
Kosten raad van commissarissen	106.472	106.472	0
Algemene bedrijfslasten	1.276.138	344.027	932.111
<b>Totaal</b>	<b>6.008.360</b>	<b>3.258.331</b>	<b>2.750.029</b>

De kosten zijn als volgt toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening:

	Totaal	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Toege-rekende organisa-tie-kosten (verkoop)	Kosten overige activiteiten	Overige organisa-tiekosten	Leef-baarheid	Rente-lasten en soort-gelijke kosten
<b>Directe kosten:</b>								
Personeelskosten	2.763.739	623.310	1.062.577	36.534	20.827	812.261	208.230	0
Afschrijvin-gen	33.811	0	33.811	0	0	0	0	0
Huisves-tingskosten	10.282	0	10.282	0	0	0	0	0
Kosten raad van com-missarissen	106.472	0	0	0	0	106.472	0	0
Algemene bedrijfs-las-ten	344.027	101.310	55.035	0	0	176.381	0	11.301
	<b>3.258.331</b>							
<b>Indirecte kosten:</b>								
Indirecte personeelskosten	1.451.696	327.403	558.135	19.190	10.940	426.653	109.375	0
Indirecte afschrijvin-gen	272.461	61.448	104.753	3.602	2.053	80.076	20.529	0
Indirecte huisves-tingskosten	93.761	21.146	36.048	1.239	707	27.556	7.065	0
Indirecte algemene bedrijfs-las-ten	932.111	210.222	358.369	12.322	7.024	273.947	70.227	0
	<b>2.750.029</b>							
	<b>6.008.360</b>	<b>1.344.839</b>	<b>2.219.010</b>	<b>72.887</b>	<b>41.551</b>	<b>1.903.346</b>	<b>415.426</b>	<b>11.301</b>

Een toelichting op de toerekening aan de functies is opgenomen in de grondslagen voor waardering.

## [11] Exploitatie vastgoedportefeuille

[11.1] Huuropbrengsten	2018 €	2017 €
Te ontvangen netto huur	28.275.158	27.678.301
Bij/af: mutatie voorziening oninbaarheid	-34.072	-19.837
Af:derving wegens leegstand	-185.732	-157.655
	<b>28.055.354</b>	<b>27.500.809</b>

De hogere huuropbrengst in 2018 ten opzichte van 2017 ad € 596.000 is een gevolg van:

- jaarlijkse huurverhoging, in 2018 per 1 juli gemiddeld 1,4% (2017:0,48%);
- in 2017 en 2018 in exploitatie genomen complexen;
- incidentele huurverhogingen ten gevolge van aangebrachte verbeteringen;
- huurwijzigingen als gevolg van huurharmonisatie.

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,66% van de te ontvangen netto huur (2017: 0,57%).

[11.2] Opbrengsten servicecontracten		
Levering goederen en diensten	1.024.205	1.054.208
Service-abonnement	151.391	148.479
Af: derving levering goederen en diensten wegens leegstand	-7.809	-8.377
Af: Te verrekenen met huurders	-94.689	-389.763
	<b>1.073.098</b>	<b>804.547</b>

De derving wegens leegstand bedraagt 0,76% van de te ontvangen vergoedingen (2016: 0,79%). Na afloop van het kalenderjaar vindt een afrekening van de leveringen plaats op basis van de werkelijke lasten servicecontracten. In 2018 heeft een herrubricering plaatsgevonden van de activiteit service-abonnement. Dit is ook in de vergelijkende cijfers 2017 verwerkt. De verrekening met de huurders is reeds opgenomen onder de overlopende passiva.

[11.3] Lasten servicecontracten		
Gas, water en electraverbruik	519.017	358.823
Schoonmaken algemene ruimten	229.536	184.245
Onderhoud groenvoorzieningen	101.446	86.904
Service-abonnement	236.428	225.790
Overige servicekosten	71.708	46.482
Levering goederen en diensten	<b>1.158.135</b>	<b>902.244</b>
[11.4] Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Personeelskosten	623.310	543.571
Algemene bedrijfslasten	101.310	77.945
Kosten omtrent leefbaarheid voor gebouwen en gronden in eigendom	94.808	50.323
Indirecte personeelskosten	327.403	237.779
Indirecte afschrijvingen	61.448	55.298
Indirecte huisvestingskosten	21.146	22.584
Indirecte algemene bedrijfslasten	210.220	156.067
Directe exploitatielasten	154.244	92.061
	<b>1.593.889</b>	<b>1.235.628</b>

<b>[11.5] Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Directe onderhoudslasten:</b>		
Klachtenonderhoud	1.118.228	865.605
Brandbeveiliging aanpassen (2017)	0	154.273
Mutatieonderhoud	317.487	216.859
Cv-onderhoud/overige contracten	884.550	937.356
Bijzonder onderhoud	1.075.789	772.045
Planmatig onderhoud	1.612.535	1.267.256
Onderhoud via VVE-bijdragen	86.774	92.061
Af: loonkosten in directe onderhoudslasten	-444.228	-537.923
subtotaal	4.651.135	3.767.532
<b>Overige directe onderhoudslasten</b>		
Personeelskosten	1.062.577	1.006.140
Afschrijvingen	33.811	12.439
Huisvestingskosten	10.282	10.717
Algemene bedrijfslasten	55.035	51.554
subtotaal	1.161.705	1.080.850
<b>Indirecte onderhoudslasten:</b>		
Indirecte personeelskosten	558.135	440.124
Indirecte afschrijvingen	104.753	102.357
Indirecte huisvestingskosten	36.048	41.802
Indirecte algemene bedrijfslasten	358.369	288.877
subtotaal	1.057.305	873.160
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>6.870.145</b>	<b>5.721.542</b>
<b>[11.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Directe exploitatielasten	48.192	207.967
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	28.901	24.185
Belastingen	904.533	903.078
Verhuurderheffing	3.630.789	3.361.898
Saneringssteun	311.603	0
Verzekeringen	77.517	71.144
	<b>5.001.535</b>	<b>4.568.272</b>

In de directe exploitatielasten 2017 zijn diverse eenmalige kosten van afwikkeling voorgaande jaren opgenomen.

## [12] Verkoop vastgoed in ontwikkeling

[12.1] Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018 €	2017 €
Dit betreft de verkoopopbrengst gerealiseerd op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraden. De externe verkoopkosten zijn hierbij gesaldeerd.		
De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille gesaldeerd met externe verkoopkosten bestaat uit:		
- woningen	293.810	-
- ontwikkelrecht	395.763	407.403
- grondpositie	300.001	695.000
	<b>989.574</b>	<b>1.102.403</b>
[12.2] Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		
De kostprijs van het verkochte vastgoed in ontwikkeling is:		
- woningen	340.388	-
- ontwikkelrecht	395.763	407.403
- grondpositie	299.471	695.000
	<b>1.035.622</b>	<b>1.102.403</b>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-46.048	-

In het verslagjaar zijn twee woningen, twee kavels grond in Zwartebroek en 34 ontwikkelrechten Holzenbosch verkocht.

## [13] Verkoop vastgoedportefeuille

[13.1] Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2018 €	2017 €
Dit betreft de verkoopopbrengst gerealiseerd op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraden. De externe verkoopkosten zijn hierbij gesaldeerd.		
De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille gesaldeerd met externe verkoopkosten bestaat uit:		
- woningen	3.483.144	2.646.881
- bedrijfsruimten	180.005	62.001
	<b>3.663.149</b>	<b>2.708.882</b>
[13.2] Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	72.886	73.412
[13.3] Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
De boekwaarde van het verkochte vastgoed is de marktwaarde en bestaat uit:		
- woningen	2.585.810	2.095.732
- bedrijfsruimten	156.334	84.286
	<b>2.742.144</b>	<b>2.180.018</b>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	848.119	455.452

In het verslagjaar zijn achttien woningen en twee bedrijfsruimten verkocht (vorig jaar twaalf woningen en één bedrijfsruimte).



## [14] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

[14.1]	2018	2017
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.571.180	-2.286.604
<b>[14.2]</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.630.729	1.141.286
<b>[14.3]</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	481.795	68.958
	<b>49.683.704</b>	<b>-1.076.360</b>
<b>[14.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeontwikkeling grex en ontwikkelprojecten	86.695	-105.000
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling	1.484.485	-2.181.604
	<b>1.571.180</b>	<b>-2.286.604</b>
De waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling bestaat uit:		
Waardeveranderingen (afboeking ontwikkelproject 2017)	0	-192.497
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. marktwaarde)	1.484.485	-1.989.107
	<b>1.484.485</b>	<b>-2.181.604</b>
<b>[14.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.667.269	1.932.261
Waardeontwikkeling vastgoed in exploitatie	3.963.460	-790.975
	<b>47.630.729</b>	<b>1.141.286</b>
<b>[14.3] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV</b>		
Waardeontwikkeling onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.085.261	371.336
Waardeontwikkeling terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	-2.581.962	-195.675
Waardeverandering a.g.v. verkopen boekjaar	-21.504	-106.703
	<b>481.795</b>	<b>68.958</b>

De waardeverandering a.g.v. verkopen boekjaar heeft betrekking op vijf woningen. In 2017 waren dit vijf woningen.

## [15] Overige activiteiten

[15.1] Opbrengsten overige activiteiten	2018	2017
	€	€
Opbrengsten glasverzekering	74.111	90.199
Administratievergoeding servicekosten boekjaar	27.864	0
Administratievergoeding servicekosten vorig boekjaar	22.053	0
Beheervergoedingen	36.985	32.503
Opbrengsten onderhoud en doorbelastingen SOM	109.262	78.689
Af: afrekeningen en verrekening in de tarieven	-62.404	0
	<b>207.871</b>	<b>201.391</b>
<b>[15.2] Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten glasverzekering	40.841	39.304
Personeelskosten	20.827	19.194
Kosten SOM	22.321	22.344
Indirecte personeelskosten	10.940	8.396
Indirecte afschrijvingen	2.053	1.953
Indirecte huisvestingskosten	707	797
Indirecte algemene bedrijfslasten	7.024	5.511
	<b>104.713</b>	<b>97.499</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>103.158</b>	<b>103.892</b>

## [16] Overige organisatiekosten

	2018	2017
	€	€
Personeelskosten en ondernemingsraad	812.261	789.372
Kosten Raad van Commissarissen	106.472	103.632
Advieskosten ontwikkeling	96.706	86.602
Kosten ondernemingsraad	2.965	1.507
Kosten externe controle	76.709	115.471
Geactiveerde productie	-81.000	-119.623
Indirecte personeelskosten	426.653	345.961
Indirecte afschrijvingen	80.076	80.457
Indirecte huisvestingskosten	27.556	32.859
Indirecte algemene bedrijfslasten	273.947	227.073
	<b>1.822.345</b>	<b>1.663.311</b>

De geactiveerde productie betreft de toerekenbare personeelskosten aan vastgoed in ontwikkeling.

## [17] Kosten omtrent leefbaarheid

	2018	2017
	€	€
Personeelskosten	208.230	134.029
Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden	27.759	24.833
Indirecte personeelskosten	109.375	58.629
Indirecte afschrijvingen	20.529	13.635
Indirecte huisvestingskosten	7.065	5.569
Indirecte algemene bedrijfslasten	70.227	38.481
	<b>443.185</b>	<b>275.176</b>

## [18] Financiële baten en lasten

[18.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2018	2017
	€	€
Rente rekening courant banken / spaarrekening	0	304
Rente op vorderingen	485	335
	<b>485</b>	<b>639</b>
[18.2] Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.166.748	3.590.543
Financieringskosten	31.773	24.162
Geactiveerde rente projecten	-46.366	-59.895
Overige (bank)kosten	11.301	11.487
	<b>3.163.456</b>	<b>3.566.297</b>

## [19] Belastingen

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (VSO I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor interpretatie vatbaar. Deze onderwerpen betreffen ondermeer het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen. En ook de inschatting van het te verrekenen deel van de compensabele fiscale verliezen op basis van de gehanteerde fiscale winstplanning. Bij vaststelling van de aangiften blijkt of en in hoeverre de Belastingdienst de door de woningstichting gevolgde standpunten overneemt. Om deze reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

<b>Belastingdruk winst- en verliesrekening</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
De belastinglast respectievelijk -bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening betreft:		
Latente belastingen	-2.619.000	486.000
	<b>-2.619.000</b>	<b>486.000</b>
<b>Berekende (acute) belastingen over 2018</b>		<b>2018</b>
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		59.665.179
Bijzondere waardeverminderingen		-48.989.085
Te activeren onderhoudslasten		687.014
Afschrijvingen		-544.696
Verkoopresultaat		-443.723
Tijdelijke verschillen		-49.290.490
Opwaardering door WOZ-waardestijging		9.878.000
<b>Berekende fiscale winst over 2018</b>		<b>20.252.689</b>
<b>Het belastbaar bedrag over het boekjaar is als volgt bepaald:</b>		
Berekende fiscale winst over 2018		20.252.689
Niet-aftrekbare kosten en lasten:		
- Saneringsheffing		311.603
- Raming gemengde kosten		10.000
subtotaal		321.603
Belastbaar bedrag		20.574.292
Aanwending compensabele verliezen		-20.574.292
Belastbaar bedrag		0
Hierover verschuldigde winstbelasting		0

De effectieve belastingdruk over 2018 bedraagt nihil (2017: 4,9%), het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 24,79%. De afwijking wordt veroorzaakt door de toepassing van verliescompensatie en het vormen van latenties wegens tijdelijke verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waarderingen.

Latente belastingen	2018	2017
De post latente belastingen is als volgt te specificeren:		
Actieve latenties:		
- mutatie inzake afschrijvingspotentieel	-66.000	303.000
- mutatie inzake verliescompensatie	-6.005.000	-2.501.000
- mutatie wegens voorgenomen verkopen	-100.000	-56.000
Subtotaal inzake actieve latentie	-6.171.000	-2.254.000
Passieve latentie		
- mutatie wegens tijdelijke verschil opwaarderingspotentieel	3.552.000	2.740.000
<b>Saldo latente belastingen</b>	<b>2.619.000</b>	<b>486.000</b>

## 3.8 Overige informatie

### 3.7.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2018 waren gemiddeld 45,1 werknemers in dienst (2017: 49,7). Ultimo 2018 waren 47 medewerkers in dienst, waarvan 19 parttime.

Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers, komt de gemiddelde bezetting uit op 39,2 (2017: 42,4).

FTE per afdeling:	2018	2017
Directie	1,0	1,0
Personeel & Organisatie	0,3	0,3
F&C, staf, ICT en secretariaat	10,9	12,6
Woondiensten	11,4	11,2
Onderhoud & Techniek (exclusief Interne Aannemerij)	8,2	8,9
Interne Aannemerij	8,1	8,4
	39,9	42,4

### 3.7.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- voorzitter Raad van Commissarissen
- leden Raad van Commissarissen

#### Bezoldiging bestuurder

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld. Het bestuur van Woningstichting Barneveld bestaat uit één persoon.

Leidinggevende topfunctionarissen	2018	2017
Bedragen x € 1 Functiegegevens	L. Brouwer-de Jong directeur-bestuurder	L. Brouwer-de Jong directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/12 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	104.824	102.232
Beloningen betaalbaar op termijn	19.308	18.658
<b>Subtotaal</b>	<b>124.132</b>	<b>120.890</b>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	137.000	132.000
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>124.132</b>	<b>120.890</b>

Op grond van art. 2:383 lid 1 BW is te vermelden dat de beloning van de bestuurder over het boekjaar inclusief sociale lasten, € 143.816 heeft bedragen. De totale kosten voor de commissarissen over het boekjaar bedragen € 65.032

### Bezoldiging raad van commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt zich aan de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders (VTW). De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt te specificeren (bedragen x € 1):

bedragen x € 1	J. Borren	M.C.E. v.d. Vleuten	H.H. Teiken	W.J. Moggré	J.M. Kooistra	M.T.G. van der Ploeg
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-30/09	1/1-31/12	1/1-12/12	1/1-31/12	1/1-31/12
bezoldiging:						
- Bezoldiging	15.750	7.875	10.500	9.907	10.500	10.500
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	20.550	10.247	13.700	12.912	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Reden/toelichting	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2017</b>						
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	15.245	10.165	10.165	10.165	-	-
Individueel toepasselijk maximum	19.800	13.200	13.200	13.200	n.v.t.	n.v.t.

\* toepasselijke WNT maximum voor Barneveld is bezoldingsklasse E (bepaald op basis van aantal inwoners en aantal vhe)

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Naast de voorzitter telt de Raad gedurende een gedeelte van 2018 vier gewone leden en ultimo 2018 drie gewone leden die ieder een gelijke beloning hebben ontvangen. Twee leden hebben in het boekjaar een lagere vergoeding ontvangen in verband met beëindiging van hun functie in 2018. De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de beroepsregel van de VTW.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

### 3.7.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen materiële gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op het inzicht.









## Deel 4 Overige gegevens

## 4.1 Resultaatbestemming

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat van boekjaar 2018 aan het eigen vermogen toe te voegen. De niet-gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed naar de herwaarderingsreserves en de overige resultaten naar de overige reserves.



## 4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Barneveld

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Barneveld te Barneveld gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Barneveld op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Barneveld zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in hoofdstuk 3.5 'Grondslagen van waardering van activa en passiva'. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Barneveld een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde**

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in hoofdstuk 3.5 'Grondslagen van waardering van activa en passiva'. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Het bestuursverslag;
- ▶ Het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ De overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

### C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

#### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

---

**Apeldoorn, 23 mei 2019**

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

**w.g. J.J. Herst RA**

---

Bezoek / Post

Parmentierstraat 1  
Postbus 61  
3770 AB Barneveld

Telefoon / Fax / E-mail

T 0342 - 427 500  
info@wstg-barneveld.nl




K.v.K. / BTW

K.v.K. 09086671  
BTW NL8140.97.170.B01

Bank

IBAN NL05 BNGH 0285 0659 98  
BIC BNGH NL 2G

Internet

 wstg-barneveld.nl  
 @wstgbarneveld  
 wstgbarneveld